

Geschäftsbericht 2025

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
- 17 Personalentwicklung
- 18 Stiftungen
- 20 Sozialmanagement
- 22 Bericht des Aufsichtsrats
- 23 Lagebericht NUWOG-Unternehmensgruppe

NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt
Neu-Ulm GmbH

- 30 Lagebericht 2025
- 42 Bilanz 2025
- 45 Anhang 2025
- 53 Bestätigungsvermerk

NUWOG Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

- 54 Lagebericht 2025
- 62 Bilanz 2025
- 65 Anhang 2025
- 71 Bestätigungsvermerk

GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung
Neu-Ulm GmbH

- 72 Lagebericht 2025
- 80 Bilanz 2025
- 83 Anhang 2025
- 89 Bestätigungsvermerk
- 90 Impressum

DAS UNTERNEHMEN

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), bis 31.08.2025

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

Patrick Bais, Betriebswirt (B.A.), ab 28.11.2025

Tanja Fendt, Revisorin

Ruth Greiner, Pastorin, bis 27.11.2025

Gerlinde Koch, Lehrerin i. R.

Ludwig Ott, Betriebswirt (M.A.)

Roland Prießnitz, Steuerberater

Jürgen Salzmann, Kriminalhauptkommissar

Martin Salzmann, Wirtschaftsingenieur

Ulrich Schäufele, Wirtschaftsingenieur

Prüfungsverband:

Für NUWOG-Stadt:

HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Für NUWOG-Dienst und GSI:

HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart



GRUSSWORT DER Oberbürgermeisterin

Wohnen in herausfordernden Zeiten

Die vergangenen Jahre haben eindrucksvoll gezeigt, wie stark globale Entwicklungen auch auf kommunaler Ebene spürbar werden. Internationale Krisen und Konflikte, wirtschaftliche Unsicherheiten sowie anhaltende Lieferengpässe und Preissteigerungen beeinflussen weiterhin zahlreiche Lebensbereiche – und damit auch die Wohnungswirtschaft in unserer Stadt.

Gerade in Neu-Ulm bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch. Der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt, während zugleich die Anforderungen an Neubau, Modernisierung und energetische Sanierung stetig wachsen. Für unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft NUWOG bedeutet dies große Herausforderungen, aber auch eine besondere Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt.

Neben dem dringend benötigten Neubau von Wohnungen erfordern insbesondere die Sanierung und Modernisierung des bestehenden Gebäudebestands erhebliche Investitionen. Gleichzeitig steigen Bau- und Finanzierungskosten weiter an. Der notwendige Kapitalbedarf ist enorm. Hinzu kommt, dass die staatlichen Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau vielerorts nicht ausreichen, um den tatsächlichen Bedarf angemessen abzudecken. Umso wichtiger ist es, mit Weitsicht, Verantwortungsbewusstsein und wirtschaftlicher Stabilität die richtigen Entscheidungen für die Zukunft zu treffen.

Die NUWOG leistet hierbei einen unverzichtbaren Beitrag für Neu-Ulm. Sie schafft und erhält Wohnraum, investiert nachhaltig in ihre Bestände und sorgt dafür, dass Wohnen in unserer Stadt auch künftig für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar bleibt.

Mein besonderer Dank gilt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NUWOG. Mit großem Engagement, Fachkompe-

tenz und Verantwortungsbewusstsein setzen sie sich täglich für die Menschen in unserer Stadt ein und leisten damit einen wichtigen Beitrag für ein lebens- und liebenswertes Neu-Ulm. Lassen Sie uns diesen Weg auch künftig gemeinsam und mit Zuversicht weitergehen.

Ihre



Katrin Albsteiger

WIRTSCHAFTLICHE Entwicklung

Leichte konjunkturelle Erholung bei weiterhin angespannten Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach zwei Jahren wirtschaftlicher Schrumpfung konnte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 wieder ein leichtes Wachstum verzeichnen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,2 %. Dieses Wachstum wurde allerdings nicht durch eine starke Investitionstätigkeit oder eine robuste Exportwirtschaft getragen, sondern vor allem durch höhere Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates. Während die Verbraucher von steigenden Reallohnen profitierten, erhöhte auch die öffentliche Hand ihre Ausgaben insbesondere in den Bereichen Gesundheit, Soziales und öffentliche Dienstleistungen.

Die exportorientierte deutsche Wirtschaft stand dagegen weiterhin unter erheblichem Druck. Höhere US-Zölle, die Aufwertung des Euro sowie die zunehmende Konkurrenz insbesondere aus China belasteten die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen. Gleichzeitig zeigt sich zunehmend ein strukturelles Problem: Die deutsche Wirtschaft profitiert nicht mehr im bisherigen Umfang von der Dynamik des Welthandels. Während viele internationale Volkswirtschaften wieder deutlich wachsen, verliert Deutschland Marktanteile und Wettbewerbsfähigkeit. Im europäischen Vergleich gehörte Deutschland 2025 erneut zu den Schlusslichtern beim Wirtschaftswachstum.

Für die kommenden Jahre erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Verbesserung der wirtschaftlichen Lage. Für 2026 wird ein Wachstum von durchschnittlich rund 1,0 % prognostiziert, für 2027 sogar zwischen 1,5 % und 2,0 %. Haupttreiber sollen umfangreiche staatliche Investitionsprogramme sein. Die Bundesregierung setzt auf zusätzliche Ausgaben für Infrastruktur, Digitalisierung, Energiewende und Verteidigung.

Diese Maßnahmen sollen sowohl direkte konjunkturelle Impulse setzen als auch private Investitionen anregen. Gleichzeitig weisen die Institute darauf hin, dass staatliche Ausgaben allein die strukturellen Herausforderungen der deutschen Wirtschaft nicht lösen können. Notwendig bleiben Produktivitätssteigerungen, Innovationskraft und eine erfolgreiche wirtschaftliche Transformation. Die Entwicklung der einzelnen Wirtschaftsbereiche verlief sehr unterschiedlich. Besonders das Produzierende Gewerbe befand sich weiterhin in einer schwierigen Lage. Die industrielle Bruttowertschöpfung sank 2025 erneut um 1,0 %. Vor allem die Automobilindustrie, der Maschinenbau und energieintensive Branchen litten unter schwacher Nachfrage und verschärftem internationalen Wettbewerb. Auch das Baugewerbe verzeichnete mit einem Rückgang der Bruttowertschöpfung von 3,6 % ein weiteres schwieriges Jahr. Lediglich der Tiefbau konnte von öffentlichen Investitionen in Infrastrukturprojekte profitieren.

Auf dem Arbeitsmarkt kam der langjährige Beschäftigungsaufbau praktisch zum Erliegen. Mit rund 46 Millionen Erwerbstätigen blieb die Beschäftigtenzahl nahezu unverändert. Gleichzeitig stieg die Zahl der Arbeitslosen um 161.000 Personen auf rund 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich auf 6,3 % (VJ 6,0 %). Besonders betroffen waren die Industrie und das Baugewerbe, während im Gesundheitswesen, im Bildungsbereich sowie bei Finanz- und Versicherungsdienstleistungen weiterhin Beschäftigungszuwächse erzielt wurden.

Ein zentrales langfristiges Thema bleibt der demografische Wandel. Die Erwerbstätigkeit wird zunehmend durch Zuwanderung stabilisiert. Allerdings ging die Nettozuwanderung 2025 deutlich zurück und lag mit rund 270.000 Personen spürbar unter den Vorjahren. Gleichzeitig scheiden immer mehr Menschen altersbedingt aus dem Erwerbsleben aus. Ohne eine dauerhaft hohe Zuwanderung wird sich der Fachkräftemangel in nahezu allen Wirtschaftsbereichen weiter verschärfen. Bereits heute berichten insbesondere Dienstleistungs-

unternehmen, die Logistikbranche sowie Beratungs- und Prüfungsunternehmen von erheblichen Personalengpässen.

Die Preisentwicklung hat sich gegenüber den Krisenjahren zwar deutlich beruhigt, eine vollständige Rückkehr zur Preisstabilität wurde jedoch noch nicht erreicht. Die durchschnittliche Inflationsrate lag 2025 wie im Vorjahr bei 2,2 % und damit weiterhin leicht oberhalb des Zielwertes der Europäischen Zentralbank. Während sich Energiepreise und globale Lieferketten weitgehend normalisiert haben, bleibt das allgemeine Preisniveau hoch. Die Inflation wirkt sich insbesondere auf Investitionsentscheidungen sowie die Finanzierungsbedingungen von Unternehmen und privaten Haushalten aus.

Zusammenfassend befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer Phase der Konsolidierung und strukturellen Anpassung. Das Ende der Rezession ist erreicht, ein kräftiger selbsttragender Aufschwung lässt jedoch noch auf sich warten. Wachstum entsteht derzeit vor allem durch staatliche Impulse und Konsumausgaben, während Industrie, Exportwirtschaft und Investitionstätigkeit weiterhin Schwächen aufweisen.

Branchenspezifisch Rahmenbedingungen

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bestätigt auch 2025 ihre Rolle als vergleichsweise stabiler Wirtschaftssektor. Die Bruttowertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens stieg um 0,5 % und erreichte einen Anteil von knapp 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands. Mit einem nominalen Wertschöpfungsbeitrag von rund 392 Mrd. Euro gehört die Branche weiterhin zu den bedeutendsten Wirtschaftsbereichen des Landes und wirkt stabilisierend auf die Gesamtwirtschaft.

Gleichzeitig befindet sich insbesondere der Wohnungsbau weiterhin in einer tiefgreifenden Krise. Die Auswirkungen der stark gestiegenen Zinsen und Baukosten der vergangenen Jahre wirken

nach wie vor nach. Viele Bauvorhaben wurden verschoben oder vollständig aufgegeben, da die Finanzierungskosten erheblich gestiegen sind und zahlreiche Projekte wirtschaftlich nicht mehr darstellbar erscheinen. Die Wohnungsbauinvestitionen gingen 2025 preisbereinigt erneut um 2,4 % zurück. Damit setzt sich ein negativer Trend fort, der bereits seit 2021 anhält. Insgesamt liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen inzwischen rund 20 % unter dem Niveau der vergangenen Hochphase.

Trotz der schwachen Baukonjunktur bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die Bevölkerungsentwicklung und die weiterhin positive Wanderungsbilanz sorgen insbesondere in den Ballungsräumen für eine hohe Nachfrage. Gleichzeitig reicht das Neubauvolumen bei Weitem nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die Folge sind zunehmende Wohnraumengpässe und ein wachsender politischer Handlungsdruck. Nach Einschätzung des GdW hat sich die Lücke zwischen benötigten und tatsächlich errichteten Wohnungen in den vergangenen Jahren weiter vergrößert.

Ein wesentliches Problem bleiben die Baukosten. Obwohl sich die Preissteigerungen gegenüber den Krisenjahren abgeschwächt haben, steigen die Baupreise weiterhin schneller als die allgemeine Inflation. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen Ende 2025 um 3,2 % über dem Vorjahresniveau. Besonders stark verteuerten sich Ausbaugewerke wie Heizungs- und Warmwasseranlagen, Elektroinstallationen, Informations- und Sicherheitstechnik sowie Wärmedämmmaßnahmen. Auch Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand verteuerten sich mit 4,1 % deutlich stärker als die allgemeine Verbraucherpreisentwicklung. Preisrückgänge sind trotz der schwachen Nachfrage bislang nicht zu beobachten.

Erste Anzeichen einer Stabilisierung zeigen sich bei den Baugenehmigungen. Nach mehreren Jahren starker Rückgänge wurden 2025 voraussichtlich rund 239.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Plus von etwa 11 % gegenüber dem

Vorjahr. Besonders positiv entwickelte sich der Geschosswohnungsbau, sowohl bei Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen. Der Anstieg signalisiert, dass Investoren und Bauherren wieder etwas mehr Vertrauen in die zukünftigen Rahmenbedingungen gewinnen. Dennoch liegt das Genehmigungsniveau weiterhin deutlich unter den Werten früherer Jahre und reicht nicht aus, um den bestehenden Wohnraumbedarf zu decken. Die Fertigstellungen werden dagegen auch in den kommenden Jahren weiter zurückgehen. Für 2025 erwartet der GdW lediglich rund 218.000 fertiggestellte Wohnungen, für 2026 sogar nur noch etwa 200.000 Einheiten. Hintergrund ist die starke Abnahme der Genehmigungen in den Vorjahren, die sich zeitversetzt auf die Fertigstellungen auswirkt. Erst ab 2027 wird wieder mit einer spürbaren Erholung gerechnet. Im Vergleich zu den Jahren 2023 und 2024 könnten damit innerhalb von zwei Jahren rund 128.000 Wohnungen weniger fertiggestellt werden.

Besonders kritisch stellt sich die Situation für sozial orientierte Wohnungsunternehmen dar. Nach Angaben des GdW könnte die Zahl der von diesen Unternehmen neu errichteten Wohnungen von rund 29.000 auf lediglich 18.000 Einheiten zurückgehen. Neben dem Neubau werden auch Modernisierungsmaßnahmen zunehmend verschoben oder in reduziertem Umfang umgesetzt. Dadurch geraten sowohl wohnungspolitische Ziele als auch die Erreichung von Klimaschutz- und Energieeffizienzzielen unter Druck.

Insgesamt zeichnet der Bericht das Bild einer Branche, die zwar erste Signale einer Stabilisierung zeigt, sich aber weiterhin weit von einer nachhaltigen Erholung entfernt befindet. Steigende Genehmigungszahlen und leicht verbesserte Investitionsaussichten deuten auf eine mögliche Trendwende hin. Gleichzeitig bleiben hohe Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und ein erhebliches Missverhältnis zwischen Wohnungsbedarf und tatsächlicher Bautätigkeit die zentralen Herausforderungen der kommenden Jahre.

Regionale Rahmenbedingungen

Die Stadt Neu-Ulm profitiert weiterhin von ihrer Lage innerhalb des wirtschaftsstarken Doppelzentrums Ulm/Neu-Ulm. Die Region zählt zu den wirtschaftlich dynamischsten Räumen Süd

deutschlands und zeichnet sich durch eine hohe Arbeitsplatzdichte, eine starke industrielle Basis sowie eine attraktive Hochschul- und Forschungslandschaft aus.

Die Arbeitslosenquote in Neu-Ulm liegt traditionell unter dem Bundesdurchschnitt, allerdings war im Jahr 2025 der Anstieg der Arbeitslosenquote mit über 14 % deutlich über Bundesdurchschnitt. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosigkeit in der Region Neu-Ulm bei 3,2 % (Vorjahr 2,8%). Zum Ende des Jahres 2025 lebten rund 66.400 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. Auch 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.

Im Jahr 2025 wurden im Landkreis Neu-Ulm 927 Wohnungen fertiggestellt und damit 4,5 % mehr als im Vorjahr. Auch die Zahl der Baugenehmigten stieg leicht im Jahr 2025 auf 838 nach 815 im Vorjahr (+2,8 %).

Die Mietpreise in Neu-Ulm blieben von Frühjahr 2024 auf Frühjahr 2025 relativ konstant, mit durchschnittlichen Mieten von 12,10 €/m² für Altbauten (+0,0 %) und 13,90 €/m² für Neubauten (+1,5 %). Der Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen wird zu steigenden Mietpreisen führen. Insbesondere mangelt es an günstigen Wohnangeboten.

Die Durchschnittsmiete der NUWOG betrug im Jahr 2025 7,44 €/m² und damit 4,0 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg resultiert auch aus den im Vorjahr fertiggestellten Wohnungen, die deutlich über den Bestandsmieten liegen.



DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG i n f o r m i e r t

Als kommunales Wohnungsunternehmen stand die NUWOG auch im zurückliegenden Geschäftsjahr vor der Aufgabe, bezahlbaren und zugleich zukunftsfähigen Wohnraum in Neu-Ulm zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Aufgabe wird anspruchsvoller: steigende Bau- und Finanzierungskosten, gesetzliche Vorgaben, veränderte Förderbedingungen, notwendige Instandhaltungen und ein angespannter Wohnungsmarkt prägen unser tägliches Handeln.

„Die Herausforderungen wachsen – unser Anspruch bleibt derselbe: verlässlicher Partner für bezahlbares Wohnen und eine nachhaltige Entwicklung unserer Stadt zu sein.“

Ein zentrales Thema bleibt unser Klimapfad. Die gesetzlichen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft nehmen weiter zu und stellen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen vor erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen. Die energetische Weiterentwicklung unseres Bestands ist notwendig und richtig. Zugleich kann sie nur gelingen, wenn wirtschaftliche Tragfähigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Zielsetzungen in Einklang gebracht werden. Dafür wird auch künftig die Unterstützung der Stadt Neu-Ulm von großer Bedeutung sein.

Mit dem Neubauprojekt Wohnen am Illerpark verfolgen wir weiterhin das Ziel, attraktiven und dringend benötigten Wohnraum für Neu-Ulm zu schaffen. Die aktuell dynamische Förderlandschaft erfordert dabei eine sorgfältige und vorausschauende Projektsteuerung. Die dadurch notwendige Anpassung des Zeitplans nutzen wir, um das Vorhaben wirtschaftlich und nachhaltig aufzustellen. Wir sind überzeugt, dass Wohnen am Illerpark einen wichtigen Beitrag zur zukünftigen Stadtentwicklung leisten wird, und treiben die

Planungen konsequent weiter voran.

Besonders herausfordernd ist die Situation in der Elefantensiedlung. Die entstandenen Risse führen dazu, dass einige der Gebäude nicht mehr dauerhaft bewohnbar sind. Damit gehen der NUWOG zunächst eine bedeutende Zahl an Wohnungen verloren – in einer Zeit, in der Wohnraum ohnehin knapp ist. Gleichzeitig sehen wir darin auch eine Verantwortung und eine Chance: Gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, der Stadt Neu-Ulm und weiteren Beteiligten wollen wir Perspektiven für eine zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers erarbeiten.

Ergänzend dazu werden wir die begonnene Portfoliobereinigung fortführen. Dazu gehört auch, uns von Objekten zu trennen, die für die NUWOG wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll betrieben werden können und bei anderen Eigentümern möglicherweise besser aufgehoben sind. Diese Entscheidungen treffen wir nicht leichtfertig, sondern mit Blick auf die langfristige Stabilität und Handlungsfähigkeit unseres Unternehmens.

Der wesentliche Erfolgsfaktor der NUWOG sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir sind personell gut aufgestellt und verfügen über ein Team mit unterschiedlichen Qualifikationen, Erfahrungen und Perspektiven. Gerade diese Vielfalt ist wichtig, um die komplexen Aufgaben eines kommunalen Wohnungsunternehmens verlässlich und lösungsorientiert zu bewältigen. Die Ergebnisse unserer Mitarbeiterumfrage zeigten ein positives Bild und geben uns zugleich wertvolle Hinweise für die Weiterentwicklung als Arbeitgeber. Erste Ideen daraus werden bereits umgesetzt, unter anderem die Einführung der 39-Stunden-Woche analog zur Stadt Neu-Ulm.

Auch die Digitalisierung bleibt ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensentwicklung. Wir arbeiten kontinuierlich daran, Abläufe effizienter, transparenter und serviceorientierter zu gestalten. Durch die Weiterentwicklung unserer digitalen Systeme und Einführung neuer Software schaffen

wir die Grundlage für schnellere Entscheidungen, mehr Planungssicherheit und eine bessere Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens.

Hinter jedem Projekt, jeder Sanierungsmaßnahme und jeder vermieteten Wohnung stehen Menschen, die sich täglich mit großem Engagement für die NUWOG und ihre Mieterinnen und Mieter einsetzen. Dafür möchte ich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern herzlich danken. Sie tragen mit ihrem Wissen, ihrer Erfahrung und ihrer Identifikation mit unserem sozialen Auftrag maßgeblich zum Erfolg unseres Unternehmens bei. Mein Dank gilt ebenso der Stadt Neu-Ulm für das Vertrauen und die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Gemeinsam übernehmen wir Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum und die nachhaltige Entwicklung unserer Stadt.

Ihr



André Zaman



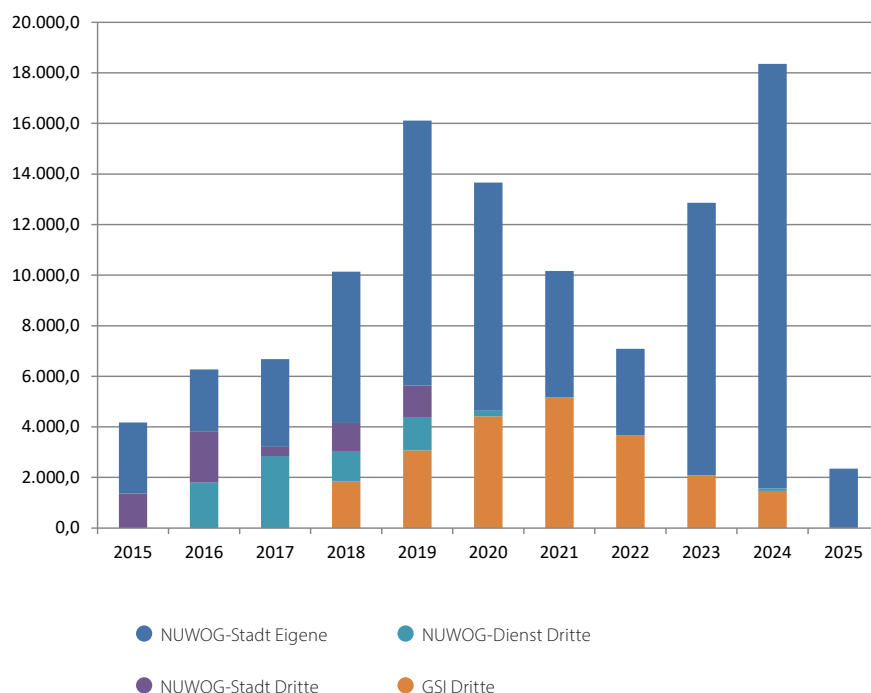
BAU UND Instandhaltung

Das Jahr 2025 war für die kommunale Wohnungswirtschaft weiterhin von anspruchsvollen wirtschaftlichen und strukturellen Rahmenbedingungen geprägt. Hohe Baukosten, weiterhin anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen sowie Unsicherheiten in der Förderlandschaft erschwerten die Umsetzung von Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben. Gleichzeitig wirkten sich die steigenden Anforderungen an Klimaschutz, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit weiterhin auf die Investitionsentscheidungen der Wohnungsunternehmen aus.

Vor dem Hintergrund des Ziels der Klimaneutralität und steigender energetischer Standards standen kommunale Wohnungsunternehmen unverändert vor der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Gebäudebestand zukunftsfähig zu modernisieren. Der Zielkonflikt zwischen sozial verträglichen Mieten, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und den Investitionen in energieeffiziente Gebäude blieb auch im Jahr 2025 bestehen.

Trotz dieser Herausforderungen konnten geplante Investitionen in den Wohnungsbestand sowie in Neubauprojekte weiterverfolgt und teilweise umgesetzt werden. Dabei standen neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums insbesondere die energetische Sanierung, die Instandhaltung und die nachhaltige Weiterentwicklung des Bestands im Fokus.

Für die NUWOG bleibt es eine zentrale Aufgabe, auch unter anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine verlässliche Investitionstätigkeit sicherzustellen. Nur durch eine ausgewogene Balance zwischen Neubau, Bestandserhalt und energetischer Modernisierung kann langfristig bezahlbarer, attraktiver und klimagerechter Wohnraum geschaffen werden. Damit leistet die NUWOG auch künftig einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Daseinsvorsorge sowie zur Erreichung der klima- und wohnungspolitischen Ziele.



Neubau

Wohnen am Illerpark

Im Süden Neu-Ulms entsteht im Rahmen des Modellvorhabens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr 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 43 Millionen Euro.

Der Bauantrag wurde Mitte Oktober eingereicht. Die Leistungsphasen 1-4 wurden entsprechend abgeschlossen.

Der Förderantrag wurde Ende des Jahres 2025 eingereicht. Eine abschließende Prüfung durch die zuständige Bewilligungsstelle konnte noch nicht erfolgen, da sich die Einkommensorientierte

Förderung (EOF) zu diesem Zeitpunkt in der Überarbeitung befand. Die Entscheidung über den Förderantrag und die konkreten Förderkonditionen stand daher zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch aus.

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 verbundenen 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 der Gesamtwohnanlage inkl. des zweiten Aufzugs und der Freianlagen ist für Mitte 2026 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.

Abbruch

Kasernstraße 35 ½

Das Wohngebäude in der Kasernstraße 35 1/2 soll zurückgebaut werden, um auf dem Grundstück Raum für eine qualitätsvolle und aufenthaltsfreundliche Freianlagengestaltung zu schaffen. Die Maßnahme kommt insbesondere der angrenzenden Wallstraße 17 und 19 zugute, die sich ebenfalls im Eigentum der NUWOG befindet. Durch den Rückbau der engen Bebauung werden zudem die Belichtungs- und Aufenthaltsqualitäten deutlich verbessert.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den bestehenden Anbau zu sanieren und künftig als Fahrrad- und Müllhaus zu nutzen.

Die Stadt Neu-Ulm hat einer Förderung über das kommunale Förderprogramm im Rahmen der Städtebauförderung zugestimmt.

Die Fertigstellung des Projekts verzögert sich aufgrund von Abstimmungsbedarf im Planungsprozess.

Sanierung und Modernisierung

Schillerstraße 20

Parallel zur Errichtung des Neubaus in der Schillerstraße 20/1 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 im ersten Quartal 2025 erfolgt. Zu den Maßnahmen gehörten unter anderen die Dämmung der Außenwände, Putz- und Fassadenarbeiten, der Austausch der Fenster und die Ertüchtigung der Wohnraumlüftung in allen Wohnungen.

Für die einzelnen Maßnahmen wurden Fördermittel im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über das BAFA beantragt.

Schwabenstraße 81-85

Nach Abschluss des dritten Bauabschnitts der umfassenden energetischen Sanierung zu Beginn des Jahres 2024 ist als nächster Schritt die Neugestaltung der Außenanlagen vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme ist für das Jahr 2025 geplant. Im Rahmen der Neugestaltung werden zusätzliche Stellplätze geschaffen sowie neue Fahrrad- und Mülleinhausungen errichtet. Darüber hinaus ist die Erneuerung der Spielflächen mit modernen Spielgeräten vorgesehen. Eine ansprechende Begrünung und Bepflanzung der Außenanlagen rundet die Maßnahme ab und trägt zur weiteren Aufwertung des Wohnumfelds bei.

Johann-Strauß-Straße 38-44

Nachdem das Projekt im Jahr 2023 aufgrund des Wechsels in der Geschäftsführung vorübergehend pausiert worden war, wurde es im Jahr 2025 wieder aufgenommen. Im Berichtsjahr erfolgte die Fortführung der Planung sowie die Einreichung des Bauantrags. Die Umsetzung der Maßnahme ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Rahmen der energetischen Modernisierung sind die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit anschließendem Fassadenanstrich, der Austausch der Fenster einschließlich neuer Rollläden und Hauseingangstüren sowie die Erneuerung der Eingangsportale einschließlich

Instandhaltung

Briefkastenanlagen für alle vier Hauseingänge geplant. Darüber hinaus sind der Einbau einer Kellerlüftung, der Rückbau des bestehenden inversen Satteldachs mit Errichtung eines Gründachs, die Installation einer Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell sowie die Erweiterung der bestehenden Balkone vorgesehen.

Für die einzelnen Maßnahmen wurden Fördermittel im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über das BAFA beantragt.

Ludwig-Thoma-Straße 7-11

Auch das Projekt zur energetischen Sanierung der Ludwig-Thoma-Straße 7-11 wurde im Jahr 2025 nach einer vorübergehenden Unterbrechung wieder aufgenommen. Im Berichtsjahr wurde die Planung bis zur Einreichung des Bauantrags fortgeführt. Die Ausführung der Maßnahmen ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Geplant ist der Anschluss an die Fernwärme, die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems mit anschließendem Fassadenanstrich, der Austausch der Fenster einschließlich neuer Rollläden und Hauseingangstüren sowie die Errichtung neuer vorgestellter Balkone. Darüber hinaus sind die Installation einer Photovoltaikanlage, die Sanierung der Bäder einschließlich der Erneuerung der Steigleitungen und Badtüren sowie die Umsetzung eines Lüftungskonzeptes vorgesehen. Ergänzend werden Einhausungen für Müll- und Fahrräder errichtet, eine Bestandsgarage zurückgebaut und an deren Stelle zwei Stellplätze geschaffen. Ferner sind die Beseitigung bestehender Brandschutzmängel sowie weiterer baulicher Mängel und – soweit erforderlich – der Austausch der Wohnungseingangstüren geplant.

Für die einzelnen Maßnahmen werden Fördermittel im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) über das BAFA beantragt.

Angesichts der zunehmenden klimatischen Herausforderungen lag auch 2025 ein Schwerpunkt auf der nachhaltigen Instandhaltung des Gebäudebestands, um Energieeffizienz und Langlebigkeit der Bestände langfristig zu sichern. Auch Betonsanierungen gehörten 2025 zum Aufgabenfeld der NUWOG.

Ringstraße 121

Die Karbonatisierung der außenliegenden Treppenhäuser war so weit fortgeschritten, dass eine Sanierung nicht mehr möglich war, daher wurde 2024 der Austausch der Treppenläufe geplant. Die Fertigstellung beider Treppenhäuser ist im Juni 2025 erfolgt.

Elefantensiedlung

Einige Gebäude der Elefanten Siedlung weisen Risse in den Außenwänden und Decken auf. Der Zustand dieser Gebäude wird von einem Statiker begutachtet, sodass ggf. Maßnahmen eingeleitet werden können.

In einigen Wohnungen wurden bereits Sicherungsmaßnahmen in Form von Sprießen, gemäß Vorgabe Statiker, umgesetzt. Bei Gebäuden mit erheblichen Rissen ist eine Entmietung vorgesehen; anschließend erfolgt der Rückbau.

WOHNUNGSVERWALTUNG

Hohe Nachfrage – kaum Fluktuation

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 umfasste der Wohnungsbestand der NUWOG-Unternehmensgruppe insgesamt 2.439 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 165.781 m². Darüber hinaus gehörten 30 Gewerbe- und sonstige Einheiten, 405 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze sowie 1.232 Stellplätze und Carports zum Bestand.

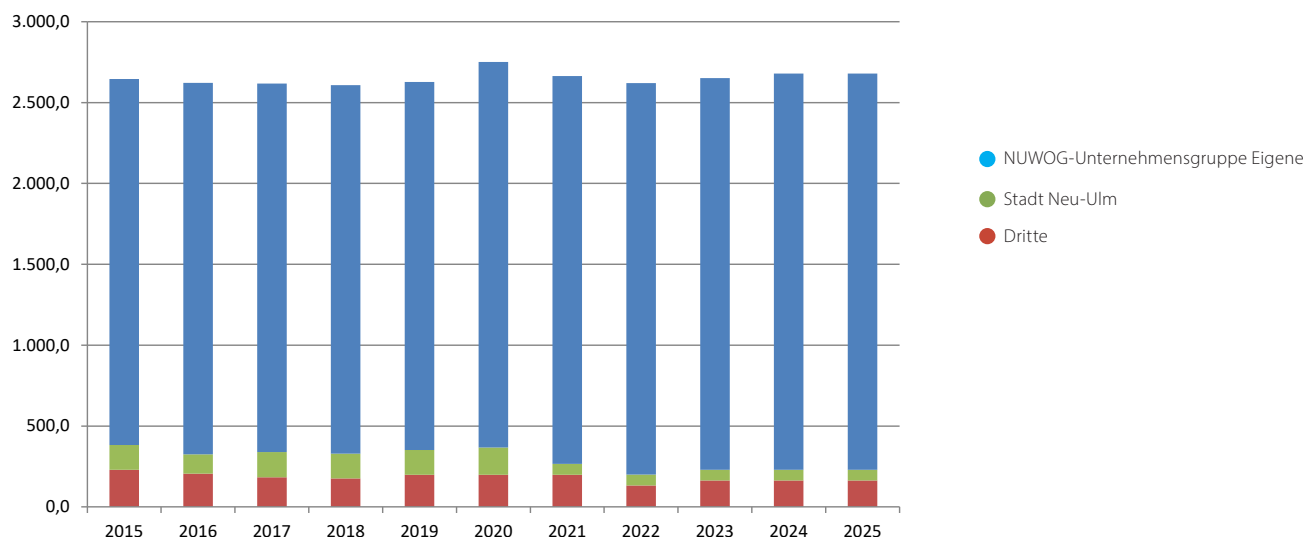
Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2025 auf einem hohen Niveau. Insgesamt konnten 129 Wohnungen neu oder erneut vermietet werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im eigenen Bestand lag bei 7,44 €/m² Wohnfläche.

Im Berichtsjahr wurden 121 Mietverhältnisse beendet. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5 %. Frei werdende Wohnungen konnten überwiegend unmittelbar wieder vermietet werden. Zeitweise Leerstände entstanden vor allem dort, wo vor einer Neuvermietung Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Zum Jahresende waren 111 Wohnungen nicht vermietet. Davon sind 36 Wohnungen für Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Für weitere Objekte werden derzeit unterschiedliche Zukunftsperspektiven wie Sanierung, Verkauf oder Abriss geprüft. Die durchschnittliche Leerstandsquote belief sich einschließlich modernisierungsbedingter Leerstände auf 4,6 %.

Die Sicherung der Mieteinnahmen bleibt eine wesentliche Voraussetzung, um langfristig in den Wohnungsbestand investieren zu können. Die Mietrückstände konnten gegenüber dem Vorjahr von 180.035 € auf 164.165 € reduziert werden. Zur Durchsetzung offener Forderungen wurden 92 Mahnbescheide (Vorjahr: 87) erlassen. Zudem mussten 5 Räumungen durchgeführt werden (Vorjahr: 7).

Neben dem eigenen Bestand übernahm die NUWOG-Unternehmensgruppe außerdem die Verwaltung von 67 Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm, 63 Wohnungen privater Eigentümer sowie 47 Wohnungen für die DIWOG.



PERSONALENTWICKLUNG

Personalentwicklung

Die kontinuierliche Entwicklung und Förderung unserer Mitarbeitenden ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie der NUWOG. Durch gezielte Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen stärken wir die fachlichen und persönlichen Kompetenzen unserer Beschäftigten und schaffen die Voraussetzungen, um aktuellen und zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen.

Auch im Berichtsjahr investierte die Unternehmensgruppe in verschiedene Fort- und Weiterbildungsangebote. Unser Ziel ist es, ein motiviertes und leistungsstarkes Team zu entwickeln, das gemeinsam mit dem Unternehmen wächst und dessen Erfolg nachhaltig mitgestaltet.

Wir sind davon überzeugt, dass eine vorausschauende Personalentwicklung nicht nur die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens stärkt, sondern auch die Zufriedenheit und Bindung unserer Mitarbeitenden fördert. Zum Ende des Berichtszeitraums beschäftigte die NUWOG Unternehmensgruppe 56 Mitarbeitende, davon 18 in Teilzeit. Eine Mitarbeiterin befand sich in Elternzeit.

Im Jahr 2025 konnten sieben neue Mitarbeitende für die Unternehmensgruppe gewonnen werden. Gleichzeitig schieden sechs Mitarbeitende aus dem Unternehmen aus.

Geschäftsführung

Seit dem 1. Januar 2024 führt André Zaman als Geschäftsführer die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Neu-Ulm, die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH sowie die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH.

Darüber hinaus ist er Geschäftsführer der DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH, an der die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH mit einem Drittel beteiligt ist.

Kornelia Mahne war bis zum 31. August 2025 als Prokuristin für die drei Gesellschaften bestellt. Andreas Werner übt diese Funktion weiterhin aus.

Ausbildung

Die NUWOG-Unternehmensgruppe investiert zudem in die Ausbildung eigener Nachwuchskräfte. Zum Ende des Berichtszeitraums bestanden drei Ausbildungsverhältnisse im Berufsbild Immobilienkauffrau/-mann.

Betriebliche Altersvorsorge

Die NUWOG-Unternehmensgruppe bietet ihren Beschäftigten eine betriebliche Altersvorsorge und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur finanziellen Absicherung im Ruhestand. Die Gesellschaften NUWOG-Stadt und NUWOG-Dienst sind im Rahmen des Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst (TVöD) Mitglied der Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden (ZVK). Die GSI ist als nicht tarifgebundenes Unternehmen der Versorgungskasse des Verbandes der Wohnungswirtschaft Bayern e. V. (VKWB) angeschlossen.

Mit diesen Angeboten unterstützt die Unternehmensgruppe ihre Mitarbeitenden bei der ergänzenden Altersvorsorge und stärkt ihre langfristige soziale Absicherung.



Würdigung unserer Jubilarinnen und Jubilar

STIFTUNGEN

Soziale Verantwortung ist ein zentraler Bestandteil des Selbstverständnisses der NUWOG. Neben der Schaffung und dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum engagiert sich das Unternehmen durch die Verwaltung zweier Stiftungen, die Menschen in Notlagen unterstützen und einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Gemeinwesenarbeit leisten.

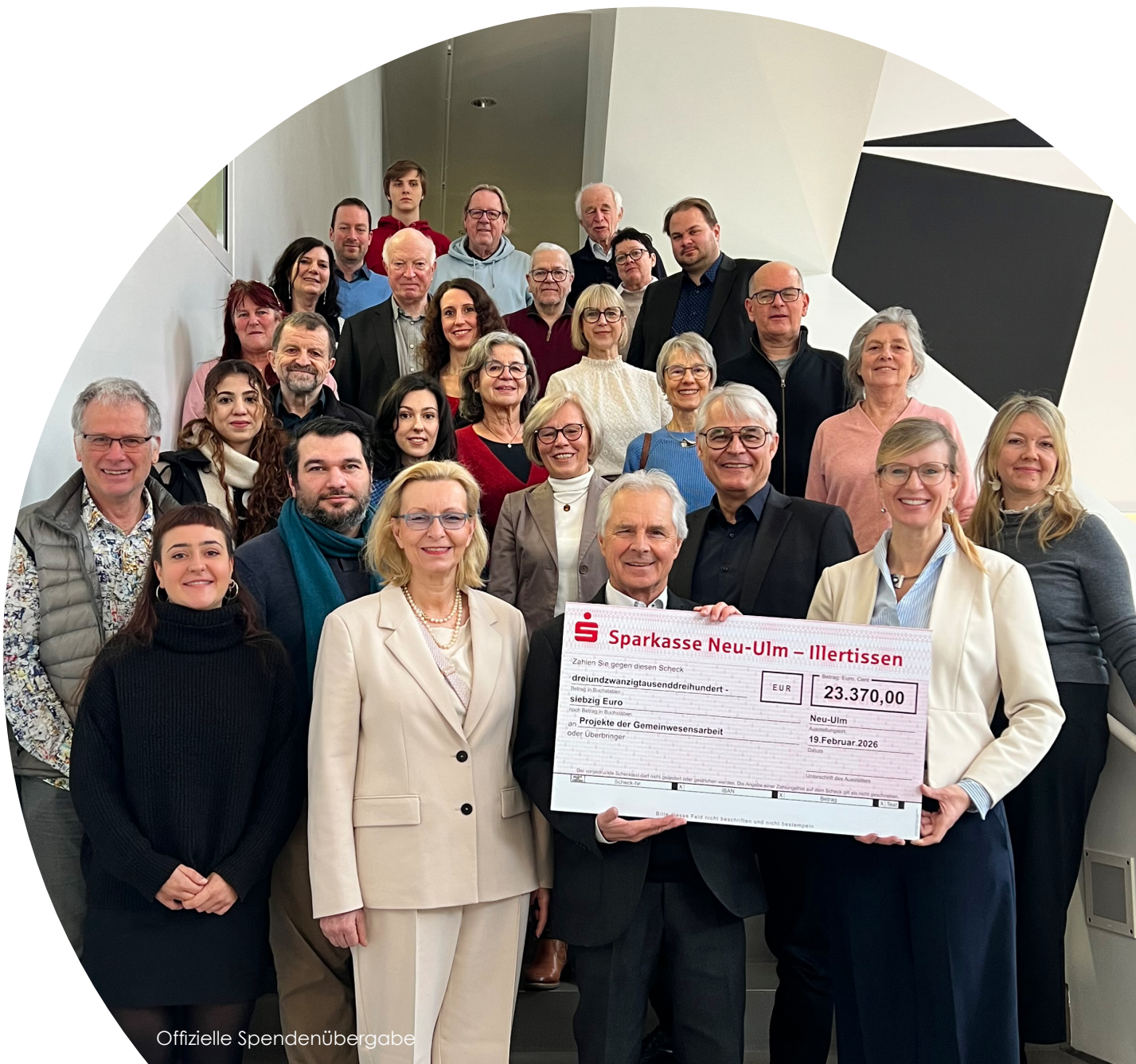
WOHNSTIFT NEU-ULM

Die von der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH und der Stadt Neu-Ulm gegründete Stiftung „Wohnstift Neu-Ulm“ unterstützt Menschen in schwierigen Lebenslagen dabei, den drohenden Verlust ihrer Wohnung und damit verbundene Obdachlosigkeit abzuwenden. In wohnungsbezogenen Härtefällen leistet die Stiftung schnell, unbürokratisch und zielgerichtet Hilfe zur Selbsthilfe und trägt so dazu bei, bestehende Wohnverhältnisse nachhaltig zu sichern.

STIFTUNG NEU-ULM HELFEN MIT HERZ

Die von der Stadt Neu-Ulm gegründete „Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz“, deren Gründung durch Spenden der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH sowie der Wilhelm Mayer GmbH & Co. KG ermöglicht wurde, fördert das bürgerschaftliche Engagement in Neu-Ulm. Sie unterstützt Projekte und Initiativen der Gemeinwesenarbeit, insbesondere in den Bereichen Altenhilfe, Bildung und Erziehung sowie Umwelt und Kultur.

Im Jahr 2025 wurden insgesamt 23.370,00 Euro an 23 Organisationen, Gruppen und Einrichtungen ausgeschüttet. Mit diesen Fördermitteln konnten zahlreiche gemeinwohlorientierte Projekte umgesetzt und das gesellschaftliche Miteinander in Neu-Ulm nachhaltig gestärkt werden.



SOZIALMANAGEMENT

Miteinander wohnen. **GEMEINSAM LEBEN.**

Während das Bestandsmanagement sich mit der Vermietung freier Wohnungen, Mietvertragsabschlüssen, Kündigungen und Durchführung von Wohnungsabnahmen und – übergaben beschäftigt, kümmert sich das Sozialmanagement um Menschen, die in diesen Wohnungen leben.

Das Sozialmanagement unterstützt Mieterinnen und Mieter in persönlichen, sozialen und nachbarschaftlichen Anliegen. Das Sozialmanagement vernetzt sich mit Beratungsstellen, sozialen Trägern und Stadtverwaltung. Das Ziel dabei ist, Probleme frühzeitig zu erkennen und gemeinsam Lösungen zu finden, damit Mietverhältnisse stabil bleiben.

PROJEKTE 2025

Vermietung der Gemeinschaftsräume

6 Gemeinschaftsräume (Vorfeld, Ludwigsfeld, Geranienweg, E-Siedlung, Reuttierstraße und Wiley) können von Mieterinnen und Mietern für Familienfeiern oder Treffen der Hausgemeinschaft sowie Veranstaltungen angemietet werden



Gemeinschaftsraum Münsterblickstraße

Tauschraum, Food-Sharing in Vorfeld

In den Räumlichkeiten der Reuttierstraße konnte das Quartier-sozialmanagement im Jahr 2025 2 Projekte erfolgreich durchführen.

Die Ehrenamtlichen betreuen weiterhin in dem etablierten „Tauschraum“ die kostenlose Kleiderbörse. Das Foodsharing wurde zum Ende des Jahres eingestellt. In dem freigewordenen Raum ist für das Jahr 2026 ein neues Projekt „Repair- Café“ vorgesehen. Die Eröffnung ist im Mai 2026 geplant.

Maibaum-Fest

Die Bewohnerschaft des Vorfelds organisierte in Eigenregie das Sommerfest auf der Wiese vor dem Café in Vorfeld. Dabei ist der Zusammenhalt unter den Bewohnern und gemeinschaftliches Engagement besonders hervorzuheben. Die NUWOG spendete die Aufstellung des Mai-Baumes.

Sommerfest im Vorfeld

Die NUWOG übernahm wie die Jahre davor Kosten für die Spielstraße.

Seniorenfest im Albertinum

Die Mitarbeiterin vom Sozialmanagement unterstützte das Kollegium der Seniorenberatung der Caritas im Albertinum bei der Durchführung des Seniorenfestes. Auch da ging eine Spende für die Organisation und Umsetzung des Festes für unsere Mieterinnen und Mieter.



Wiedereröffnung Tauschbörse

BERICHT DES Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der NUWOG Unternehmensgruppe hat im Geschäftsjahr 2025 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 2025 fanden insgesamt vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus wurde drei Beschlüsse des Vergabeausschusses im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

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 2025 waren unter anderem:

- Strategische Ausrichtung des Unternehmens,
- Investitionen im Wohnungsneubau,
- Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestand,
- Datenschutz und IT-Sicherheit.

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

Der Aufsichtsrat hat seine Zustimmung zu Entscheidungen und Geschäftsvorgängen, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erforderlich war, erteilt. Für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2025 wurde, entsprechend der empfohlenen Rotation, ein neuer Abschlussprüfer ausgewählt. Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH -Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

hat für die NUWOG-Stadt, NUWOG-Dienst und die Firma GSI, die geprüften Jahresabschlüsse zum 31.12.2025 sowie die Lageberichte 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 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der Geschäftsführung.

Dem Vorschlag der Geschäftsführung zur Ergebnisverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer sowie allen Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit – insbesondere vor dem Hintergrund wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Herausforderungen im Wohnungssektor.

Wir blicken zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2026 und werden auch künftig die strategische Entwicklung der Gesellschaft im Sinne einer nachhaltigen, sozialen und wirtschaftlich stabilen Wohnungsverorgung begleiten.

Neu-Ulm, 30.07.2026

Katrin Albsteiger
Vorsitzende des Aufsichtsrates

L A G E B E R I C H T D E R NUWOG Unternehmensgruppe

Im Berichtszeitraum 2025 war die NUWOG-Unternehmensgruppe im Wesentlichen in den Bereichen Neubau von Mietwohnungen, Modernisierung, Instandhaltung und Verwaltung des eigenen Bestands tätig. Darüber hinaus umfasste die Geschäftstätigkeit den Verkauf von Grundstücken sowie Service- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die NUWOG-Unternehmensgruppe Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 20.566 T€. Gegenüber dem Vorjahreswert von 19.759 T€ entspricht dies einem Anstieg um 807 T€.

Der Jahresüberschuss nach Steuern beläuft sich auf 181 T€ (Vorjahr: 817 T€). Wesentliche Ergebnisbeiträge resultierten aus der Bewirtschaftungstätigkeit, dem Verkauf von Grundstücken sowie aus der Betreuungstätigkeit.

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

Finanzlage

Die Finanzierung der Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfolgt durch eine Kombination aus Eigenmitteln und objektbezogenen Fremdmitteln. Im geförderten Wohnungsbau werden dabei im Wesentlichen öffentliche Fördermittel eingesetzt. Verkaufsobjekte werden aus Eigenmitteln finanziert.

Zum Bilanzstichtag verfügte die NUWOG-Unternehmensgruppe über liquide Mittel in Höhe von rund 5.860 T€. Diese Mittel gewährleisteten 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 verringerte sich auf rund 170,8 Mio. € (Vorjahr: 180,5 Mio. €).

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der NUWOG-Unternehmensgruppe verringerte sich im Geschäftsjahr 2025 von 160,4 Mio. € auf 143,4 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 84,00 % an der Bilanzsumme (Vorjahr: 85,87 %).

Die Entwicklung des Anlagevermögens war im Wesentlichen durch die Umgliederung der Neubaumaßnahme Leipheimer Straße 52-56 in das Umlaufvermögen sowie durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen geprägt. Gegenläufig wirkten insbesondere aktivierte Neubau- und Anschaffungskosten. Die weiterhin 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 2025 belief sich das Umlaufvermögen der NUWOG-Unternehmensgruppe auf 26,7 Mio. € und lag damit über dem Vorjahreswert von 25,8 Mio. €.

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

Eigenkapital

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 beträgt das bilanzielle Eigenkapital der NUWOG-Unternehmensgruppe 51,0 Mio. €. Dies entspricht einem Anteil von 29,86 % an der Bilanzsumme sowie 35,55 % 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 108,1 Mio. € zuzurechnen (Vorjahr: 119,1 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen. Die Kapitalstruktur ist durch eine solide Fremdfinanzierungsbasis geprägt. Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich weiterhin geordnet dar.

Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Dies betrifft insbesondere Energiepreise, Baukosten, das Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Die demografische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands sind für die Gesellschaft weiterhin Anlass, die eingeschlagene Modernisierungsstrategie fortzuführen. Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen in der Stadt Neu-Ulm ist unverändert hoch und erscheint nachhaltig gefestigt.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen beabsichtigt die Gesellschaft, der Stadt

Neu-Ulm in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitzustellen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine leichte Erhöhung der Eigenkapitalquote erwartet. Diese ist im Wesentlichen auf die geplante Kapitalstärkung durch den Gesellschafter sowie auf den erwarteten Jahresüberschuss zurückzuführen.

Die aktuellen Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld der Mietwohnungsverwaltung lassen für das Geschäftsjahr 2026 einen Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – bereinigt um Erlösschmälerungen – erwarten. Die Gesellschaft rechnet mit Erlösen in einer Bandbreite von rund 20,3 Mio. € bis 20,8 Mio. €.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie sind für 2026 Instandhaltungsaufwendungen von insgesamt rund 3,7 Mio. € bis 4,5 Mio. € vorgesehen.

Auf Grundlage der aktuellen Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Annahmen erwartet die Unternehmensleitung für das Geschäftsjahr 2026 ein Jahresergebnis in einer Bandbreite von rund -2.500 T€ bis 1.500 T€. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die geplante Veräußerung der Bauträgermaßnahme Leipheimer Straße 52-56, die Veräußerung diverser Objekte des Anlagevermögens sowie die vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Spannweite 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 2026 wird eine anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum erwartet. Vor diesem Hintergrund plant die Gesellschaft, ihre Aktivitäten in den Bereichen Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur des eigenen Immobilienbestands konsequent fortzusetzen.

Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Bestand vorgesehen. Sie dienen der Verbesserung der Wohnqualität, der Erhöhung des energetischen Standards und der Sicherung des langfristigen Werterhalts der Immobilien.

Nach den für die Stadt Neu-Ulm vorliegenden Bevölkerungsprognosen aus dem Jahr 2025 wird bis zum Jahr 2043 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

Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg sowie dem Nahostkonflikt und der weiterhin erhöhten Energiepreise bestehen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft. Diese betreffen insbesondere mögliche Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Damit verbunden sind Risiken von Kostensteigerungen sowie Verzögerungen bei der Realisierung geplanter Einnahmen. Darüber hinaus ist infolge des gestiegenen Zinsniveaus mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet die weitere Entwicklung fortlaufend, um Risiken frühzeitig zu identifizieren. Auf Grundlage des bestehenden Risikomanagementsystems werden bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Steuerung und Begrenzung identifizierter Risiken ergriffen. Dies umfasst auch die Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts sind für das Geschäftsjahr 2026 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können sich jedoch insbesondere bei einer weiteren Verschlechterung der Rahmenbedingungen ergeben. Hierzu zählen steigende Baukosten, ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau, Lieferengpässe, eingeschränkte Materialverfügbarkeit, begrenzte Handwerkerkapazitäten, Fachkräftemangel sowie verschärfte regulatorische Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien.

1. Risiken

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau- und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes sieht sich die Gesellschaft zunehmenden Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erwirtschafteten Überschüsse müssen ausreichen, um den Wohnungsbestand nachhaltig zu erhalten, zu modernisieren und an einen zeitgemäßen Wohnstandard anzupassen.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Kurzfristige Leerstände entstehen überwiegend im Zusammenhang mit geplanten Sanierungsmaßnahmen, Mieterwechseln und den damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie vereinzelt durch verzögerte Ausübungen von Belehnungsrechten.

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 verfehlt werden, sofern die erwarteten Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit nicht realisiert werden, die vorgesehenen Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder die zugrunde gelegten Annahmen zur Mietentwicklung sowie zur Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken entsprechend ihrer Bedeutung dargestellt:

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weiterhin weitgehend ausgelastet. Vor dem Hintergrund von Kaufkraftverlusten, steigenden Bauzinsen sowie Unsicherheiten hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist mit negativen Auswirkungen auf die Nachfrage und vereinzelt auch mit Ausfällen zu rechnen.

Für das Jahr 2026 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. Insbesondere Material- und Lohnkostensteigerungen können in einzelnen Gewerken zu überproportionalen Preisentwicklungen führen. In Kombination mit Fachkräftemangel und hoher Auslastung bestehen zudem Risiken von Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Darüber hinaus ist infolge steigender Energiepreise und verschärfter re

gulatorischer Anforderungen mit weiter anziehenden Baupreisen zu rechnen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen können daraus resultierende Kostensteigerungen nur eingeschränkt über Mieterhöhungen kompensiert werden.

Zur Begrenzung dieser Risiken begegnet die Gesellschaft Preissteigerungen insbesondere durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerksunternehmen. Dadurch wird eine verbesserte Planbarkeit der Instandhaltungsaufwendungen erreicht.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass erforderliche Zahlungsmittel nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen beschafft werden können. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch frühzeitig vereinbarte Kreditlinien sowie durch vorhandene freie Beleihungsspielräume.

In Verbindung mit einer angemessenen Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, auch kurzfristig auf Finanzierungsbedarfe, insbesondere im Zusammenhang mit neuen Investitionen, zu reagieren.

Das Refinanzierungsrisiko wird bei bestehenden Kreditlinien und ausreichenden Beleihungsreserven derzeit als gering eingeschätzt. Gleichwohl misst die Geschäftsführung den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung ein zunehmendes Gewicht bei.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft bestehen die wesentlichen Risiken in einer möglichen Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in Kosten- und Terminüberschreitungen.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch eine sorgfältige Auswahl geeigneter Projekte sowie durch eine laufende Überwachung von Kosten und Terminen. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Objekte oder Wohneinheiten nicht wie geplant vermarktet werden können.

Aufgrund von Kaufkraftverlusten, steigenden Bauzinsen und gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist künftig mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen. Ein ausbleibender Erfolg im Bauträgergeschäft kann sich entsprechend negativ auf die Ertragslage sowie den Cashflow auswirken.

Branche und Markt

Die regulatorischen Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt haben sich in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Hierzu zählen insbesondere gesetzliche Regelungen zur Miethöhe, zur Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten sowie zur CO₂-Bepreisung.

Die seit 2023 geltende Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern sowie die verschärften Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) führen zu zusätzlichen Belastungen und erhöhen den Investitionsbedarf insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung.

Für den sozialen Wohnungsbau stellt die Verfügbarkeit und Verlässlichkeit von Fördermitteln weiterhin einen wesentlichen Einflussfaktor dar. Die derzeit bekannten Förderprogramme lassen jedoch keinen deutlichen Impuls für eine signifikante Ausweitung der Neubautätigkeit erwarten.

Vor diesem Hintergrund sieht die sozial orientierte Wohnungswirtschaft weiterhin Bedarf an politischen Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen, insbesondere durch vereinfachte Baustandards und zielgerichtete Förderprogramme.

Compliance und Recht

Risiken können sich aus der Unangemessenheit oder dem Versagen interner Prozesse, Systeme oder personeller Strukturen ergeben.

Zur Begrenzung dieser Risiken hat die Gesellschaft Maßnahmen implementiert, die insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance, Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Die internen Prozesse unterliegen einer kontinuierlichen Überwachung und Weiterentwicklung.

Darüber hinaus werden vertragliche Verpflichtungen laufend überwacht. Bei Bedarf werden externe Rechtsexperten hinzugezogen, um rechtliche Risiken frühzeitig zu erkennen und zu minimieren.

2. Risikomanagementsystem

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

Das interne Kontrollsystem umfasst insbesondere Maßnahmen zur Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips sowie der Funktionstrennung und dient der Ordnungs-

mäßigkeit und Verlässlichkeit der Geschäftsprozesse.

Das Controlling stützt sich auf die Unternehmensplanung sowie das Portfoliomanagement. Ergänzend erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen, in dessen Rahmen Plan- und Ist-Zahlen in monatlichen beziehungsweise quartalsweisen Abständen gegenübergestellt und analysiert werden.

Das Risikofrühwarnsystem dient insbesondere der laufenden Beobachtung externer Einflussfaktoren, interner organisatorischer Entwicklungen sowie der Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern. Das System wird kontinuierlich überprüft und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Zur Unterstützung der Steuerung wird ein Kennzahlensystem eingesetzt, das betriebswirtschaftliche, finanzwirtschaftliche sowie leistungsbezogene Kennzahlen umfasst. Auf dieser Grundlage werden regelmäßig, in der Regel monatlich, Reports für die Geschäftsführung erstellt.

3. Chancenbericht

Die NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in Neu-Ulm. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im preisgünstigen Segment, ist weiterhin hoch und bietet der Gesellschaft grundsätzlich stabile Absatz- und Entwicklungsperspektiven.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden fortlaufend kostengünstige Wohnungen geschaffen. Bei Neubau- und Bestandsmaßnahmen berücksichtigt die Gesellschaft die demografische Entwicklung, insbesondere durch weitgehend barrierearme Ausstattungen wie barrierearme Zugänge und Bäder. Darüber hinaus tragen energetische Modernisierungen zur Ressourcenschonung sowie zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und die Bestandsanierung zunehmend verschärfen. Insbesondere steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie erhöhte Anforderungen im Zusammenhang mit klimaneutralen Sanierungs- und Neubauvorhaben führen dazu, dass Neubauprojekte aufgrund des hohen Eigenkapitalbedarfs voraussichtlich nur eingeschränkt realisiert werden können. Auch Sanierungsmaßnahmen könnten in geringerem Umfang umgesetzt werden, als es zur Erreichung der Klimaziele erforderlich wäre. Hieraus können sich negative finanzielle Effekte ergeben, beispielsweise durch eine steigende Belastung aus der CO₂-Bepreisung.

In der mittel- bis langfristigen Perspektive besteht das Risiko, dass steigende Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht in gleichem Maße durch entsprechende Erlössteigerungen kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Chancen und Risiken sowie möglicher kumulierter Effekte beurteilt die Geschäftsführung die Gesamtsituation der Gesellschaft derzeit als beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken oder wesentliche Beeinträchtigungen der zukünftigen Entwicklung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

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 konservativen Finanzierungs- und Anlagestrategie.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen sowie flüssige Mittel. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Begrenzung von Ausfallrisiken erfolgt eine Streuung der Finanzanlagen auf verschiedene Institute, insbesondere Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, wodurch unterschiedliche Sicherungssysteme genutzt werden.

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich der Objektfinanzierung dienen. Wesentliche Risiken ergeben sich hierbei insbesondere aus Finanzierungsrisiken wie Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund des überwiegenden Einsatzes festverzinslicher Darlehen besteht während der jeweiligen Zinsbindungsfristen kein wesentliches Zinsänderungsrisiko.

Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Bei anstehenden Zinsanpassungen werden frühzeitig Maßnahmen zur Prolongation oder Refinanzierung ergriffen, um Zinsänderungsrisiken zu begrenzen. Zur Vermeidung von Konzentrationsrisiken (Klumpenrisiken) erfolgt zudem eine Streuung der Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber.

Derivate

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden ergänzend derivative Finanzinstrumente, insbesondere Forward-Payer-Swaps, eingesetzt. Darüber hinaus

werden bei Bedarf Forward-Darlehen zur Sicherung des aktuellen Zinsniveaus abgeschlossen. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente erfolgt ausschließlich zu Sicherungszwecken; spekulative Geschäfte werden nicht getätigt.

Die Entwicklungen an den Finanzmärkten werden im Rahmen des Risikomanagementsystems fortlaufend überwacht, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

	31.12.2025 T€	%	31.12.2024 T€	%
Vermögensstruktur				
Langfristige Investitionen	144.038,5	84,35	160.969,5	86,19
Verkaufsmaßnahmen	13.753,5	8,05	4.269,3	2,29
Sonstige kurzfristige Vermögen	12.981,7	7,60	21.514,1	11,52
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	170.773,7	100,00	186.752,9	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	50.989,6	29,86	50.704,7	27,15
Langfristiges Fremdkapital	108.058,0	63,28	118.809,9	63,62
Kurzfristiges Fremdkapital	11.726,1	6,87	17.238,3	9,23
Kapitalstruktur/Bilanzsumme	170.773,7	100,00	186.752,9	100,00



NUWOG Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH **LAGEBERICHT 2025**

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.

Aleinige 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 Gebäude-Service 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, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach der langanhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich

damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlands-konzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5 000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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 2043 (Stand April 2025) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2025 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 66.392 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

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

Auch der Wunsch nach Wohneigentum 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 2.439) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 165.780,3 (VJ 165.780,3) m² sowie 30 (VJ 30) gewerbliche und sonstige Einheiten. Hinzu kommen 405 (VJ 405) Garagen und 1.232 (VJ 1.232) Kfz-Abstellplätze/Carports.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 7,44 € (VJ 7,15 €) pro m² Wohnfläche. Unter Einbeziehung der Wohn- und Nutzflächen ergab sich ein Gesamtdurchschnitt von 7,64 € (VJ 7,34 €) je m².

Der Gesamtdurchschnitt mit der Wohn- und Nutzfläche beträgt 7,64 € (VJ 7,34 €).

Im Geschäftsjahr wurden 129 eigene Wohnungen neu- bzw. wiedervermietet. Es gab 121 Mieterwechsel im Bestand. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,0 %.

2. Neubautätigkeit

Das Neubauprojekt Leipheimer Straße 52–56 wurde dem Bauträgersegment zugeordnet. Die aus dem Verkauf erzielten Umsatzerlöse ermöglichen der Gesellschaft, verstärkt Investitionen insbesondere in den geförderten Wohnungsbau sowie in Maßnahmen der energetischen Sanierung zu tätigen.

Die Überprüfung des Vorentwurfs für die zweigeschossige Aufstockung des „Albertinums“ (Heinz-Rühmann-Straße 7, Haus Süd und Nord) hat ergeben, dass die Umsetzung der bisherigen Planung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Die im Zusammenhang mit dieser Planung entstandenen Bauvorbereitungskosten in Höhe von 1.841,7 T€ wurden im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben. Die Gesellschaft verfolgt weiterhin das Ziel der Aufstockung sowie der energetischen Sanierung des Gebäudes und befindet sich hierzu in Gesprächen mit mehreren Generalunternehmern, um eine wirtschaftliche und kurzfristig realisierbare Lösung zu entwickeln. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung liegen erste Lösungsansätze in Form einer Machbarkeitsstudie eines Generalunternehmers vor; ein verbindliches Angebot wird derzeit erstellt.

Im Nordwesten Neu-Ulms, im Stadtteil Ludwigsfeld, entsteht mit dem Quartier „Wohnen am Illerpark“ ein neues Wohngebiet mit rund 640 Wohneinheiten sowie einem innovativen CO₂-neutralen Versorgungskonzept. In diesem Zusammenhang plant die Gesellschaft die Errichtung eines geförderten Neubaus in Holz-Hybridbauweise mit 102 Wohneinheiten und 87 Tiefgaragenstellplätzen. Der Kaufvertrag zum Erwerb des Grundstücks wurde im Dezember 2024 abgeschlossen. Der Bauantrag wurde am 17. Oktober 2025 gestellt. Der Baubeginn ist derzeit für das Jahr 2028 vorgesehen.

Durch die Abbruchmaßnahme des wirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Gebäudes Kaserstraße 35 ½ wird im Rahmen der Städtebauförderung die Grundlage für die Herstellung einer neuen Grünanlage ge-

schaffen. Die Durchführung der Maßnahme ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Im Rahmen des Bauprogramms 2026 bis 2030 sind Neubauten für den eigenen Wohnungsbestand mit insgesamt rund 132 Wohneinheiten geplant.

3. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,5 Mio. € aufgewendet (VJ 3,7 Mio. €).

Die energetische Modernisierungsmaßnahme in der Schillerstraße 20 wurde im Jahr 2025 fertiggestellt. Insgesamt investierte die Gesellschaft hierfür 1.079,6 T€, davon entfallen 139,4 T€ auf das Berichtsjahr.

Für die Modernisierung der Außenanlagen in der Schwabenstraße 81, 83 und 85 sind bislang Aufwendungen in Höhe von 420,3 T€ davon sind 340,2 T€ im Berichtsjahr angefallen; die Fertigstellung der Maßnahme ist für Mitte 2026 vorgesehen.

Im Rahmen weiterer Modernisierungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr in der Johann-Strauß-Straße 38–44 (geplante Bauzeit: April bis Ende 2026) Aufwendungen in Höhe von 156,8 T€ sowie in der Ludwig-Thoma-Straße 7–11 (geplante Bauzeit: Mitte 2026 bis Mitte 2027) Aufwendungen in Höhe von 392,8 T€ angefallen.

Im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen in der sogenannten Elefantensiedlung wurden im Berichtsjahr 2025 infolge aufgetretener Gebäuderisse die Bewohner des Anwesens Finninger Straße 2 mit insgesamt 4 Wohneinheiten umgesiedelt. Darüber hinaus sind die Gebäude Vorwerkstraße 5–7 ½ sowie 37–43 mit insgesamt 47 Wohneinheiten betroffen; die Umsiedlung der Bewohner erfolgt derzeit. Die Überprüfung des gesamten Quartiers wird aktuell durchgeführt. Ab Januar 2026 wurde gemeinsam mit der Stadt Neu-Ulm ein Arbeitskreis gebildet, um einen Masterplan für die weitere Entwicklung der Elefantensiedlung zu erarbeiten.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Teilfläche im Rahmen eines Grundstückstauschs sowie eine weitere Teilfläche für öffentliche Zwecke an die Stadt Neu-Ulm veräußert. Hieraus wurden Erlöse in Höhe von 16,2 T€ erzielt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2025 wurde im Rahmen eines Grundstückstauschs eine Teilfläche zu Anschaffungskosten in Höhe von 5,4 T€ erworben.

6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2025 fand keine Baubetreuung statt.

7. Bauträgertätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Neubauprojekt Leipheimer Straße 52–56 mit insgesamt 29 Wohnungen, 31 Tiefgaragenstellplätzen sowie 4 oberirdischen Stellplätzen in das Umlaufvermögen umgegliedert. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2026 vorgesehen.

Die Vermarktung der Einheiten ist bereits erfolgt; zum Zeitpunkt der Berichtserstellung wurden jedoch noch keine Verkäufe realisiert.

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 18,1 T€ (VJ 17,5 T€) und unterschreitet die prognostizierte Höhe von 19,0 T€.

André Zaman ist weiterhin zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Andreas Werner ist weiterhin zum Prokuristen bestellt.

Die Prokura von Kornelia Mahne endete mit ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft zum 31.08.2025. Die

Löschung im Handelsregister erfolgte am 30.09.2025.

11. Organisation

Die Gesellschaft steht in einem steuerlichen Organisationsverhältnis 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 Geschäftsverlauf des Berichtsjahres insgesamt als zufriedenstellend. Positiv hervorzuheben sind insbesondere die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme in der Schillerstraße 20, der planmäßige Baufortschritt des Neubauprojekts Leipheimer Straße 52–56 sowie die fortgeschrittenen Bauvorbereitungen für die Modernisierungsmaßnahmen in der Johann-Strauß-Straße 38–44 und der Ludwig-Thoma-Straße 7–11.4

III. Lage

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

		Vorjahreswert	Ist-Wert	Prognose-Wert
		2024	2025	2025
Eigenkapitalquote	%	28,2	30,1	27,0 - 30,0
Eigenkapitalrentabilität (Jahresüberschuss vor Steuer)	%	2,8	0,4	0,1 - 1,5
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen (ohne Verrechnung Regiebetriebsleistungen)	€/m²	22,0	14,9	20,0 - 35,0
Leerstandsquote	%	3,6	4,6	6,0 - 7,5
Kapitaldienstdeckung	%	48,9	48,3	48,0 - 55,0

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 30,1 % (Vorjahr: 28,2 %). Die gegenüber der Prognose leicht höhere Eigenkapitalquote ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge einer außerplanmäßigen Sondertilgung eines Darlehens zurückzuführen.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich im Berichtsjahr auf 14,9 €/m². Die Unterschreitung der prognostizierten Bandbreite von 20 bis 35 €/m² ist im Wesentlichen auf

Verzögerungen bei verschiedenen größeren Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Leerstandsquote erhöhte sich im Berichtsjahr auf 4,6 % (Vorjahr: 3,6 %). Die gegenüber der Prognose (6,0 % bis 7,5 %) niedrigere Leerstandsquote resultiert insbesondere aus verzögerten Entmietungen im Zusammenhang mit der geplanten Modernisierung sowie dem vorgesehenen Rückbau des Dachgeschosses in der Heinz-Rühmann-Straße 7.

Die Kapitaldienstdeckung beträgt 48,3 % (VJ 48,9 %) und liegt im prognostizierten Bereich.

Das Jahresergebnis in Höhe von 180,8 T€ liegt innerhalb der prognostizierten Bandbreite von rund 15 T€ bis 1.000 T€.

1. Ertragslage

Die gesamten Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2025 auf 20,1 Mio. € erhöht (Vorjahr: 19,3 Mio. €). Sie entfallen im Wesentlichen auf die Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten.

Der Jahresüberschuss der NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beträgt nach Steuern 180,8 T€ (Vorjahr: 920,9 T€). Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet die Gesellschafterversammlung. Das Jahresergebnis ist insbesondere geprägt durch höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen, einen rückläufigen Aufwand aus der Bewirtschaftungstätigkeit, gestiegene Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sowie eine geringere Ergebnisabführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Tochtergesellschaft).

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzanlage

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft ist als ausgewogen zu beurteilen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie gegenüber anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinskonditionen für langfristige Darlehen sind in der Regel für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren gesichert.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr auf 107.205,3 T€ reduziert (Vorjahr: 118.073,3 T€). Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine neuen Investitionsdarlehen aufgenommen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen zurückzuführen.

Die Investitionstätigkeit des Geschäftsjahres konzentrierte sich im Wesentlichen auf das Anlagevermögen. Die Zugänge entfielen dabei überwiegend auf die Posten „Bauvorbereitungskosten“ und „Anlagen im Bau“ (2.521,4 T€). Darüber hinaus wurden Investitionen in „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in Höhe von 488,0 T€ sowie aktivierte Erschließungskosten für „Grundstücke ohne Bauten“ in Höhe von 381,3 T€ verzeichnet.

Zum Abschlussstichtag bestehen für die Neubau- und Modernisierungsvorhaben im Wesentlichen folgende Investitionsverpflichtungen: Für das Objekt Leipheimer Straße 52–56 betragen diese 709 T€. Auf die Modernisierungsmaßnahmen in der Johann-Strauß-Straße 38–44 entfallen 431 T€ sowie auf die Ludwig-Thoma-Straße 7–11 weitere 427 T€. Für das Neubauprojekt „Wohnen am Illerpark“ bestehen Investitionsverpflichtungen in Höhe von 154 T€.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch eine Kombination aus Eigen- und Fremdmitteln.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 10.982,2 T€ (VJ: 14.296,9 T€), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -3.283,8 T€ (VJ: -17.552,3 T€) sowie dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -13.033,9 T€ (VJ: 6.788,4 T€) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zahlungsmittelabfluss in Höhe von 5.335,5 T€ (VJ: Zahlungsmittelzufluss von 3.533,0 T€).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend; Liquiditätsengpässe sind kurzfristig nicht zu erwarten. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit zahlungsfähig. Die Finanzlage ist insgesamt geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme verringerte sich auf rund 169,4 Mio. € (VJ 180,5 Mio. €).

Anlagevermögen

Das Sachanlagevermögen der Gesellschaft verringerte sich im Berichtsjahr auf 141,3 Mio. € (VJ: 158,1 Mio. €) und entspricht damit einem Anteil von 83,4 % (VJ: 87,6 %) an der Bilanzsumme.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Wesentlichen durch die Umgliederung der Neubaumaßnahme Leipheimer Straße 52–56 in das Umlaufvermögen sowie durch planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen geprägt. Gegenläufig wirkten insbeson-

dere aktivierte Neubau- und Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken mit unfertigen Bauten, unfertigen Leistungen, flüssigen Mitteln sowie sonstigen Vermögensgegenständen zusammen und beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 24,6 Mio. € (VJ: 18,8 Mio. €). Die Erhöhung des Umlaufvermögens ist maßgeblich auf die Umgliederung der Neubaumaßnahme Leipheimer Straße 52–56 zurückzuführen. Demgegenüber stehen insbesondere rückläufige Bestände an flüssigen Mitteln, Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie sonstigen Vermögensgegenständen.

Eigenkapital

Aufgrund des Jahresüberschusses i. H. v. 180,8 T€ erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft auf 51,0 Mio. €.

Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern enthalten. Den Objektfinanzierungsmitteln sind 107,2 Mio. € (VJ: 118,1 Mio. €) zuzurechnen.

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Finanzierungsmittel aufgenommen. Die Verbindlichkeiten reduzierten sich durch planmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen um insgesamt 10,9 Mio. €.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unter Berücksichtigung des Bau- und Modernisierungsprogramms sowie der stabilen Finanzlage insgesamt als 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 2025 zur CO₂-Reduzierung eine energetische Sanierung abgeschlossen. Zusätzlich wurde die Detailplanung für die energetische Sanierung von 2 Objekten vorangetrieben und für eines dieser Objekte der Bauantrag eingereicht. Diese Objekte sollen in den Jahren 2026 und 2027 fertiggestellt werden. Bei einer energetischen Sanierung wird die Gebäudehülle voll oder teilweise ertüchtigt und dadurch der Energieverbrauch des Gebäudes verringert.

Die Gesellschaft verfügt über sechs Photovoltaikanlagen (PV) mit einer Gesamtbruttoleistung von 211,49 kWp, von denen zwei an die Stadtwerke verpachtet wurden. Im Berichtsjahr wurden mindestens 121.986 kWh ins Netz eingespeist. In 2025 wurden keine weitere PV-Anlagen in Betrieb genommen.

Der allgemeine Stromverbrauch, der im gesamten Immobilienbestand verbraucht wird, wird aus 36,6 % erneuerbaren Energieträgern erzeugt.

Vom gesamten Wohnungsbestand der Gesellschaft werden 1.864 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 130.175 m² mit Fernwärme, die aus 38 % erneuerbaren Energien gewonnen wird, 78 Einheiten mit einer Gesamtfläche von 4.959 m² mit Holzpellets und 22 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.492 m² mit einer Wärmepumpe beheizt.

Ein Fernwärmeanschluss wurde in 2024 für 30 Einheiten verlegt, jedoch noch nicht im Gebäude angeschlossen; dies erfolgt im Jahre 2026. Weiterhin ist eine Umstellung von weiteren Gasheizungen auf Fernwärme in den Jahren 2026 und 2027 geplant.

Klimastrategie

Die Gesellschaft arbeitet derzeit an der Entwicklung einer Klimastrategie, um das gesetzliche Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Sie ist Mitglied der Initiative Wohnen 2050 e.V. (IW.2050). 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) implementiert, um den Klimapfad abbilden zu können.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

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		
2026		
Eigenkapitalquote	%	29,0 - 32,0
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0 - 3,5
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	20,0 - 35,0
Leerstandsquote	%	3,5 - 6,00
Kapitaldienstdeckung	%	43,0 - 50,0

Für 2026 wird eine Eigenkapitalquote zwischen 29,0 % und 32,0 % erwartet, die im Wesentlichen auf die geplante Kapitalstärkung durch den Gesellschafter sowie auf den erwarteten Jahresüberschuss zurückzuführen ist.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts eingetretenen Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld der Mietwohnungsverwaltung lassen für das Geschäftsjahr 2026 steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (nach Abzug von Erlösschmälerungen) in einer Bandbreite von rd. 20,3 Mio. € bis 20,8 Mio. € erwarten.

Vor dem Hintergrund der fortgeführten Instandhaltungsstrategie werden Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rd. 3,7 Mio. € bis 4,5 Mio. € prognostiziert.

Auf Grundlage der Unternehmensplanung und unter der Prämisse der planmäßigen Umsetzung, insbesondere der Veräußerung der Bauträgermaßnahme Leipheimer Straße 52–56 sowie der vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen, erwartet die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Jahresergebnis in einer Bandbreite von rd. 1.500 T€ bis 2.500 T€.

Neubaumaßnahmen sowie Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an den eigenen Beständen werden weiterhin fortgeführt und nach Möglichkeit intensiviert. Im Berichtsjahr 2025 wurde der Bauantrag für die Neubaumaßnahme „Wohnen am Illerpark“ mit insgesamt 102 Wohneinheiten gestellt. Nach Erteilung der Baugenehmigung sowie der Bewilligung der öffentlich geförderten Finanzierung ist der Baubeginn derzeit für das Jahr 2028 vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur Reduktion von CO₂-Emissionen, geplant. Die Finanzierung erfolgt durch eine Kombination aus öffentlichen Fördermitteln, Kapitalmarktdarlehen sowie Eigenmitteln.

2. Risikobericht

Aufgrund der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg sowie dem Nahostkonflikt und der weiterhin erhöhten Energiepreise bestehen Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft. Diese betreffen insbesondere mögliche Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Damit verbunden sind Risiken von Kostensteigerungen sowie Verzögerungen bei der Realisierung geplanter Einnahmen. Darüber hinaus ist infolge des gestiegenen

Zinsniveaus mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet die weitere Entwicklung fortlaufend, um Risiken frühzeitig zu identifizieren. Auf Grundlage des bestehenden Risikomanagementsystems werden bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Steuerung und Begrenzung identifizierter Risiken ergriffen. Dies umfasst auch die Anpassung operativer Geschäftsprozesse unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts sind für das Geschäftsjahr 2026 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken sowie sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage können sich jedoch insbesondere bei einer weiteren Verschlechterung der Rahmenbedingungen ergeben. Hierzu zählen insbesondere steigende Baukosten, ein weiter erhöhtes Zinsniveau, Lieferengpässe und eingeschränkte Materialverfügbarkeit, begrenzte Handwerkerkapazitäten und Fachkräftemangel sowie verschärfte regulatorische Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien.

1. Risiken

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Die Gesellschaft sieht sich angesichts des angespannten Wohnungsmarktes zunehmenden Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erwirtschafteten Überschüsse müssen ausreichen, um den Wohnungsbestand nachhaltig zu erhalten, zu modernisieren und an einen zeitgemäßen Wohnstandard anzupassen.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Kurzfristige Leerstände entstehen überwiegend im Zusammenhang mit geplanten Sanierungsmaßnahmen, Mieterwechseln und den damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie vereinzelt durch verzögerte Ausübungen von Belegungsrechten.

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 verfehlt werden, sofern die erwarteten Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit nicht realisiert werden, die vorgesehenen Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder die zugrunde gelegten Annahmen zur Mietentwicklung sowie zur Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken entsprechend ihrer Bedeutung dargestellt:

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weiterhin weitgehend ausgelastet. Vor dem Hintergrund von Kaufkraftverlusten, steigenden Bauzinsen sowie Unsicherheiten hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist mit negativen Auswirkungen auf die Nachfrage und vereinzelt auch mit Ausfällen zu rechnen. Für das Jahr 2026 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. Insbesondere Material- und Lohnkostensteigerungen können in einzelnen Gewerken zu überproportionalen Preisentwicklungen führen. In Kombination mit Fachkräftemangel und hoher Auslastung bestehen zudem Risiken von Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Darüber hinaus ist infolge steigender Energiepreise und verschärfter regulatorischer Anforderungen mit weiter anziehenden Baupreisen zu rechnen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen können daraus resultierende Kostensteigerungen nur eingeschränkt über Mieterhöhungen kompensiert werden.

Zur Begrenzung dieser Risiken begegnet die Gesellschaft Preissteigerungen insbesondere durch den Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerksunternehmen, wodurch eine verbesserte Planbarkeit der Instandhaltungsaufwendungen erreicht wird.

Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass erforderliche Zahlungsmittel nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen beschafft werden können. Die

Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch frühzeitig vereinbarte Kreditlinien sowie durch vorhandene freie Beleihungsspielräume.

In Verbindung mit einer angemessenen Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, auch kurzfristig auf Finanzierungsbedarfe, insbesondere im Zusammenhang mit neuen Investitionen, zu reagieren.

Das Refinanzierungsrisiko wird bei bestehenden Kreditlinien und ausreichenden Beleihungsreserven derzeit als gering eingeschätzt. Gleichwohl misst die Geschäftsführung den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklung ein zunehmendes Gewicht bei.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft bestehen die wesentlichen Risiken in einer möglichen Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in Kosten- und Terminüberschreitungen.

Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch eine sorgfältige Auswahl geeigneter Projekte sowie durch eine laufende Überwachung von Kosten und Terminen. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Objekte oder Wohneinheiten nicht wie geplant vermarktet werden können.

Aufgrund von Kaufkraftverlusten, steigenden Bauzinsen und gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten ist künftig mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen. Ein ausbleibender Erfolg im Bauträgergeschäft kann sich entsprechend negativ auf die Ertragslage sowie den Cashflow auswirken.

Branche und Markt

Die regulatorischen Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt haben sich in den vergangenen Jahren weiter verschärft. Hierzu zählen insbesondere gesetzliche Regelungen zur Miethöhe, zur Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten sowie zur CO₂-Bepreisung.

Die seit 2023 geltende Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern sowie die verschärften Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) führen zu zusätzlichen Belastungen und erhöhen den Investitionsbedarf insbesondere im Bereich der energetischen Sanierung.

Für den sozialen Wohnungsbau stellt die Verfügbarkeit und Verlässlichkeit von Fördermitteln weiterhin einen

wesentlichen Einflussfaktor dar. Die derzeit bekannten Förderprogramme lassen jedoch keinen deutlichen Impuls für eine signifikante Ausweitung der Neubautätigkeit erwarten.

Vor diesem Hintergrund sieht die sozial orientierte Wohnungswirtschaft weiterhin Bedarf an politischen Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen, insbesondere durch vereinfachte Baustandards und zielgerichtete Förderprogramme.

Compliance und Recht

Risiken können sich aus der Unangemessenheit oder dem Versagen interner Prozesse, Systeme oder personeller Strukturen ergeben. Zur Begrenzung dieser Risiken hat die Gesellschaft Maßnahmen implementiert, die insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance, Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Die internen Prozesse unterliegen einer kontinuierlichen Überwachung und Weiterentwicklung.

Darüber hinaus werden vertragliche Verpflichtungen laufend überwacht und bei Bedarf externe Rechtsexperten hinzugezogen, um rechtliche Risiken frühzeitig zu erkennen und zu minimieren.

2. Risikomanagementsystem

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

Das interne Kontrollsystem umfasst insbesondere Maßnahmen zur Sicherstellung des Vier-Augen-Prinzips sowie der Funktionstrennung und dient der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Geschäftsprozesse.

Das Controlling stützt sich auf die Unternehmensplanung sowie das Portfoliomanagement. Ergänzend erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen, in dessen Rahmen Plan- und Ist-Zahlen in monatlichen bzw. quartalsweisen Abständen gegenübergestellt und analysiert werden.

Das Risikofrühwarnsystem dient insbesondere der laufenden Beobachtung externer Einflussfaktoren sowie interner organisatorischer Entwicklungen und der Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern. Das System wird kontinuierlich überprüft und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Zur Unterstützung der Steuerung wird ein Kennzahlensystem eingesetzt, das betriebswirtschaftliche, finanz

wirtschaftliche sowie leistungsbezogene Kennzahlen umfasst. Auf dieser Grundlage werden regelmäßig, in der Regel monatlich, Reports für die Geschäftsführung erstellt.

3. Chancenbericht

Die NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in Neu-Ulm. Die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere im preisgünstigen Segment, ist weiterhin hoch und bietet der Gesellschaft grundsätzlich stabile Absatz- und Entwicklungsperspektiven.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden fortlaufend kostengünstige Wohnungen geschaffen. Bei Neubau- und Bestandsmaßnahmen berücksichtigt die Gesellschaft die demografische Entwicklung, insbesondere durch weitgehend barrierearme Ausstattungen, wie z. B. barrierearme Zugänge und Bäder. Darüber hinaus tragen energetische Modernisierungen zur Ressourcenschonung sowie zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau und die Bestandsanierung zunehmend verschärfen. Insbesondere steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie erhöhte Anforderungen im Zusammenhang mit klimaneutralen Sanierungs- und Neubauvorhaben führen dazu, dass Neubauprojekte aufgrund des hohen Eigenkapitalbedarfs voraussichtlich nur eingeschränkt realisiert werden können. Auch Sanierungsmaßnahmen könnten in geringerem Umfang umgesetzt werden, als es zur Erreichung der Klimaziele erforderlich wäre. Hieraus können sich auch negative finanzielle Effekte ergeben, beispielsweise durch eine steigende Belastung aus der CO₂-Bepreisung.

In der mittel- bis langfristigen Perspektive besteht das Risiko, dass steigende Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht in gleichem Maße durch entsprechende Erlössteigerungen kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Chancen und Risiken sowie möglicher kumulierter Effekte beurteilt die Geschäftsführung die Gesamtsituation der Gesellschaft derzeit als beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken oder wesentliche Beeinträchtigungen der zukünftigen Entwicklung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

D. 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 konservativen Finanzierungs- und Anlagestrategie.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen sowie flüssige Mittel. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zur Begrenzung von Ausfallrisiken erfolgt eine Streuung der Finanzanlagen auf verschiedene Institute, insbesondere Geschäftsbanken, Sparkassen und Versicherungen, wodurch unterschiedliche Sicherungssysteme genutzt werden.

Auf der Passivseite bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich der Objektfinanzierung dienen. Wesentliche Risiken ergeben sich hierbei insbesondere aus Finanzierungsrisiken, wie Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund des überwiegenden Einsatzes festverzinslicher Darlehen besteht während der jeweiligen Zinsbindungsfristen kein wesentliches Zinsänderungsrisiko.

Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht. Bei anstehenden Zinsanpassungen werden frühzeitig Maßnahmen zur Prolongation oder Refinanzierung ergriffen, um Zinsänderungsrisiken zu begrenzen. Zur Vermeidung von Konzentrationsrisiken („Klumpenrisiken“) erfolgt zudem eine Streuung der Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber.

Derivate

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden ergänzend derivative Finanzinstrumente, insbesondere Forward-Payer-Swaps, eingesetzt. Darüber hinaus werden bei Bedarf Forward-Darlehen zur Sicherung des aktuellen Zinsniveaus abgeschlossen. Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente erfolgt ausschließlich zu Sicherungszwecken; spekulative Geschäfte werden nicht getätigt.

Die Entwicklungen an den Finanzmärkten werden im Rahmen des Risikomanagementsystems fortlaufend überwacht, um potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

NUWOG - Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

Neu-Ulm, 27.03.2026



André Zaman
Geschäftsführer



B I L A N Z 2025

AKTIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.929.104,17	132.494.595,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.235.349,27	5.419.314,44
3. Grundstücke ohne Bauten	2.960.184,85	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	173.328,66	186.314,52
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.864,39	38.803,77
6. Anlagen im Bau	420.264,19	15.130.132,02
7. Bauvorbereitungskosten	2.540.931,84	2.260.261,79
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.578.874,21
	141.294.027,37	
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	
	144.247.852,18	161.062.120,74
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	13.698.897,56	0,00
2. Unfertige Leistungen	4.844.000,00	5.010.000,00
3. Andere Vorräte	20.562,92	21.653,69
	18.563.460,48	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	58.263,22	75.812,30
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.768,80	36.759,82
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	401,51
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	604.071,19	2.992.874,67
5. Forderungen gegen Gesellschafter	852,85	1.559,58
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.966.164,52	2.271.652,07
	2.637.120,58	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten	2.677.718,90	8.013.199,68
2. Bausparguthaben	718.329,97	408.592,65
	3.396.048,87	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	451.488,06	482.552,58
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	90.969,58	94.218,79
	542.457,64	
	169.386.939,75	180.471.398,08

PASSIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	7.669.378,22	7.669.378,22
II. Kapitalrücklage	32.134.595,08	32.134.595,08
III. Gewinnrücklage		
1. Gesellschaftsvertragliche / Satzungsmäßige Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: €0,00 (Vorjahr: €92.100,00)	1.291.074,88	1.291.074,88
2. Bauerneuerungsrücklage	40.483,75	40.483,75
3. Andere Gewinnrücklagen - davon aus Bilanzverlust/ gewinn Vorjahr entnommen/ein- gestellt: €828.806,79 (Vorjahr: €2.029.643,92)	9.673.263,07	8.844.456,28
	11.004.821,70	
IV. Bilanzgewinn	180.807,05	828.806,79
	50.989.602,05	50.808.795,00
B. Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	2.615.729,95	2.902.492,81
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.106.673,84	113.804.934,18
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.098.613,95	4.268.386,64
3. Erhaltene Anzahlungen	5.629.346,04	5.360.863,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.141,23	155.143,71
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	979.077,43	1.647.235,13
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	487.343,29	302.226,35
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	184.868,57	26.454,91
7. Sonstige Verbindlichkeiten - davon Verbindlichkeiten aus Steuern: €465,50 (Vorjahr: €162.455,67)	6.475,00	169.863,67
	114.647.539,35	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	102.168,40	66.501,74
E. Passive latente Steuern	1.031.900,00	958.500,00
	169.386.939,75	180.471.398,08

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.126.423,08	19.257.005,33
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.286,26	15.203,31
	20.143.709,34	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	- 166.000,00	138.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	749.215,39	915.071,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	- 8.057.538,54	- 9.207.839,47
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 29.038,21	- 130.809,56
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 3.828.840,00	- 3.413.738,19
	- 11.915.416,75	
5. Rohergebnis	8.811.507,98	7.572.892,99
6. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	- 13.375,38	- 12.886,37
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung : €1.036,58 (Vorjahr: €968,63)	- 4.676,27	- 4.657,32
	- 18.051,65	
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	- 6.009.878,04	- 3.910.035,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 356.987,87	- 535.721,78
9. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	603.857,83	851.408,17
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	88.152,61	191.135,23
- davon aus verbundenen Unternehmen: €2.958,90 (Vorjahr: €104.231,15)		
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: €2.711,18 (Vorjahr: €1.839,29)		
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 2.860.274,89	- 2.727.620,60
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: €1.323,31 (Vorjahr: €1.069,33)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 77.518,92	- 503.608,03
- davon latente Steuern: €73.400,00 (Vorjahr: €504.300,00)		
Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss	180.807,05	920.906,79
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	0,00	- 92.100,00
Bilanzgewinn	180.807,05	828.806,79

ANHANG 2025

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. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB 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 (JAbschl-WUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

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 Abschreibungssätze 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. Passive latente Steuern ergeben sich beim Posten „Sonstige Rückstellungen“ aufgrund der unterschiedlichen Bewertung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Aktive latente Steuern ergeben sich nur bei den Geldbeschaffungskosten. Die aktiven latenten Steuern wurden mit den passiven latenten Steuern verrechnet. Der vorhandene Verlustvortrag wurden 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

	Zustand zu Beginn des Jahres	Veränderungen	Stand zum Ende des Geschäftsjahres
	T €	T €	T €
Aktive Differenz	9,7	- 5,8	3,9
Passive Differenz	- 3.382,0	- 252,3	- 3.634,3
Gesamt	- 3.372,3	- 258,1	- 3.630,4

Ein steuerlicher Verlustvortrag (T€489,1 – 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 beige-fügt (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.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer linear verteilt. Bei der Wohnanlage Schillerstraße 20 wurde die Restnutzungsdauer um 12 Jahre auf 29 Jahre verlängert.

Bei den Herstellungskosten der Schwabenstraße 85 wurde ein Tilgungszuschuss von €74.858,20 von den Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

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

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

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

Bei den Bauvorbereitungskosten wurde eine außer

planmäßige Abschreibung in Höhe von T€1.895,2 durchgeführt.

Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält €4.844.000,00 (Vorjahr: €5.010.000,00) 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€104,9 (Vorjahr: T€103,2) 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€23,3 (Vorjahr: T€36,8) und für die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind Wertberichtigungen in Höhe von T€744,4 (Vorjahr: T€733,9) 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	148,5	256
noch erwartete Baukosten (Schadensbehebung)	150	150
noch erwartete Baukosten für übereignete Einheiten (Umlaufvermögen)	517	507
Aufbewahrungsverpflichtungen	91,3	98
Kosten der Hausbewirtschaftung	179,1	213,9
ausstehende Rechnungen (Baukosten)	1.170,00	1.281,00
Prozesskosten	200,2	271

Verbindlichkeiten

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

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

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

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

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
sonstige betriebliche Erträge		
abgeschriebene Forderungen/ Ausbuchung von Verbindlichkeiten	18,1	19,1
Auflösung von Rückstellungen	135,3	264,6
Auflösung von Wertberichtigungen	69,5	173,9
sonstige Erträge	139,5	245,3
Kostenerstattungen	123,4	129,9
Versicherungsleistungen	229,7	58,0
Abschreibungen auf Sachanlagen		
Bauvorbereitungskosten	1.895,20	80,1
sonstige betriebliche Aufwendungen		
Rechts- und Beratungskosten	18,2	124,4
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	124,4	31,3
Prüfungskosten	54,8	43,8
Abschlussgebühren Bausparverträge	0,0	65,0
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenständen	136,6	188,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
Bereitstellungszinsen	328,1	106,3

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€52,7 auf Prüfungsleistungen in Höhe von T€52,7 (davon T€0,8 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 an

deren Kreditgebern“ sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von €4.098.613,95 (Vj.: €4.268.386,64) enthalten.

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

	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen:		
NUWOG Dienst		
- Erstattungen	0	3.606,56
- Ergebnisabführung	603.857,83	851.408,17
GSI		
- Darlehen für Bauträgermaßnahme	0	1.500.000,00
- Abrechnung aus der Geschäftsbesorgung sowie Überzahlung bei Personal- und Sachkostenerstattungen sowie Zinsen	213,36	637.859,94
	604.071,19	2.992.874,67
Forderungen gegenüber Gesellschafter:		
- Kostenerstattung	779,29	0,00
- Mietforderungen	73,56	1.559,58
	852,85	1.559,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:		
NUWOG Dienst		
- Verrechnung Kapitalertragsteuer/Soli und Umsatzsteuer	52.973,29	1.138,94
GSI		
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Erstattungsansprüche und Verrechnung Kapitalertragsteuer/Soli	434.370,00	301.087,41
	487.343,29	302.226,35
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:		
Stadt-Neu-Ulm (betrifft sonstige Verbindlichkeiten, Erbbauzinsen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeit aus Vermietung und Darlehensannuität 12/2025)	184.868,57	26.454,91

4. Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen €3.866,76 für das Geschäftsjahr 2025 (Vorjahr: €3.133,42).

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

6. Zinsswaps

Darlehensrestraten in Höhe von €8.487.639,68 sind durch acht Zinsswaps bei der Bayern LB abgesichert. Der aktuelle Marktwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2025 €697.296,71 (ohne Stückzinsen). Es handelt sich um indikative (hypothetische) Marktwerte der Einzelabschlüsse auf Markto-Markt-Niveau, die auf Marktkonditionen zum 31.12.2025 der in Reuters verfügbaren Zinskurve basieren. Es erfolgt eine Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit der Zerokurve vom 31.12.2025 (Barwertmethode). Die Ausführungszeitpunkte liegen zwischen 2009 und 2020.

Darlehensbeträge in Höhe von nominal €3.800.000,00 (zum 31.12.2025 €2.166.000,00) sind durch einen Zinsswaps bei der DZ Bank AG abgesichert. Der beizulegende Zeitwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2025 €378,55 (inklusive Stückzinsen). Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit von den relevanten Basisinstrumenten anhand aktueller beobachtbarer Marktdaten und mit anerkannten Bewertungsmethoden, wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietäre Modellen der DZ Bank AG. Der Ausführungszeitpunkte war im Jahr 2013.

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

7. finanzielle Verpflichtungen:

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

Neubau/Mod. Anlagevermögen	noch zu erwartende Investitionssumme	offene Darlehensauszahlung oder Zuschüsse	bisher nicht durch Darlehenszusagen gedeckt
	T€	T€	T€
Leipheimer Str. 52 AV	709	0	709
Schwabenstr.81-85(Außenanl.)	2	0	2
Am Illerpark Block 1 BA1-2	154	0	154
Schillerstr. 20/1	23	0	23
Schillerstr. 20/Mod.	6	0	6
Joh.-Strauß-Str. 38-44/Mod.	431	1585	0
Ludw.-Thoma-Str. 7-11/Mod.	427	1150	0
Wiley Nord BA 1	12	0	12
Wiley Nord BA 2	8	0	8
Gesamtsumme	1.772 (Vj.: 963)	2.735 (Vj.: 1.000)	914 (Vj.: 795)

Die Gesellschaft hat sich vertraglich verpflichtet zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage im Neubaugebiet „Wohnen am Illerpark“ zu errichten. Der Beginn ist für 2027 vorgesehen. Konkrete Kostenschätzungen liegen derzeit noch nicht vor.

8. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag über Mio. €4 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 Anspruchnahmen vor.

Es bestehen außerdem noch eine Kreditzusage über insgesamt Mio. €10 an die GSI. Von den Mio.€10 hat die GSI zum 31.12.2025 nichts 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 2025 der NUWOG-Dienst von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils (33,33 %)	€40.000,00
Eigenkapital (100%)	€2.820.151,60
Jahresüberschuss	€54.131,65

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

11. Mitglieder der Geschäftsführung:

Zaman, André Geschäftsführer

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Albsteiger, Katrin	Oberbürgermeisterin Aufsichtsratsvorsitzende
Lidl, Juliane	Rechtsanwältin stellvertr. Aufsichtsratsvors.
Fendt, Tanja	Revisorin
Bais, Patrick	Bankbetriebswirt B.A. (ab 28.11.2025)
Salzmann, Martin	Wirtschaftsingenieur
Salzmann, Jürgen	Kriminalhauptkommissar
Koch, Gerlinde	Lehrerin i.R.
Ott, Ludwig	Betriebswirt (M.A.)
Prießnitz, Roland	Steuerberater
Schäufele, Ulrich	Wirtschaftsingenieur
Greiner, Ruth	Pastorin (bis 27.11.2025)

F. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Bilanzgewinn von €180.807,05 soll den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt werden.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Neu-Ulm, den 27.03.2026



André Zaman
Geschäftsführer

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					
		Stand 01.10.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Stand 31.12.2025
					Zugänge	Abgänge	
I.	Sachanlagen						
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	211.272.156,39	487.974,22	79.928,29	940.235,86	0,00	212.620.438,18
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.336.328,67	0,00	0,00	0,00	0,00	8.336.328,67
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00	381.310,64	0,00	2.578.874,21	0,00	2.960.184,85
4.	technische Anlagen und Maschinen	344.442,78	0,00	0,00	0,00	0,00	344.442,78
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.687,18	0,00	0,00	0,00	0,00	55.687,18
6.	Anlagen im Bau	15.152.018,28	345.467,35	416.201,76	0,00	14.661.019,68	420.264,19
7.	Bauvorbereitungskosten	2.260.261,79	2.175.884,88	1.895.214,83	0,00	0,00	2.540.931,84
8.	geleistete Anzahlungen	2.578.874,21	0,00	0,00	0,00	2.578.874,21	0,00
Summe Sachanlagen		239.999.769,30	3.390.637,09	2.391.344,88	3.519.110,07	17.239.893,89	227.278.277,69
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		242.953.594,11	3.390.637,09	2.391.344,88	3.519.110,07	17.239.893,89	230.232.102,50

Stand 01.01.2025 (kumuliert)	(Kumulierte) Abschreibungen		Stand 31.12.2025 (kumuliert)	Buchwert	
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge		31.12.2025	31.12.2024
78.777.561,21	3.913.772,80	0,00	82.691.334,01	129.929.104,17	132.494.595,18
2.917.014,23	183.965,17	0,00	3.100.979,40	5.235.349,27	5.419.314,44
0,00	0,00	0,00	0,00	2.960.184,85	0,00
158.128,26	12.985,86	0,00	171.114,12	173.328,66	186.314,52
16.883,41	3.939,38	0,00	20.822,79	34.864,39	38.803,77
21.886,26	0,00	0,00	0,00	420.264,19	15.130.132,02
0,00	1.895.214,83	1.895.214,83	0,00	2.540.931,84	2.260.261,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.578.874,21
81.891.473,37	6.009.878,04	1.895.214,83	85.984.250,32	141.294.027,37	158.108.295,93
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
81.891.473,37	6.009.878,04	1.895.214,83	85.984.250,32	144.247.852,18	161.062.120,74

ANLAGE 2

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

(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	103.106.673,84	6.803.898,10	17.952.069,95	78.350.705,79	103.106.673,84
	(113.804.934,18)	(4.830.433,45)	(17.781.398,38)	(91.193.102,35)	(113.804.934,18)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.098.613,95	169.772,69	679.090,76	3.249.750,50	4.098.613,95
	(4.268.386,64)	(169.772,69)	(679.090,76)	(3.419.523,19)	(4.268.386,64)
Erhaltene Anzahlungen	5.629.346,04	5.629.346,04			
	(5.360.863,94)	(5.360.863,94)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	155.141,23	155.141,23			
	(155.143,71)	(155.143,71)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	979.077,43	979.077,43			
	(1.647.235,13)	(1.647.235,13)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	487.343,29	487.343,29			
	(302.226,35)	(302.226,35)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	184.868,57	184.868,57			
	(26.454,91)	(26.454,91)			
Sonstige Verbindlichkeiten	6.475,00	6.475,00			
	(169.863,67)	(169.863,67)			
Gesamtbetrag	114.647.539,35	14.415.922,35	18.631.160,71	81.600.456,29	107.205.287,79
	(125.735.108,53)	(12.661.993,85)	(18.460.489,14)	(94.612.625,54)	(118.073.320,82)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Am 17. April 2026 erteilte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025 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 2025

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 Wohnungsverorgung 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 Unternehmensinstrument angestrebt.

Unterstützt wird dieses durch die kontinuierliche Weiterentwicklung der Führungs-, Personalentwicklungs- und Fortbildungsmaßnahmen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach der langanhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarrenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jah

resdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5 000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Trift. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorg

ten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzu-lande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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 2043 (Stand April 2025) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2025 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 66.392 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 7,73 € pro m² Wohnfläche. Der Gesamtertrag aus der Vermietung (Sollmieten nach Abzug der Erlöschmälerungen) der eigenen Objekte beträgt 74,8 T€ (VJ 72,6 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 77,4 T€ (VJ 28,5 T€) eingesetzt.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Verkäufe getätigt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Immobilien erworben.

6. Baubetreuung

Die Gesellschaft tritt als Dienstleister der Stadt Neu-Ulm auf und wurde im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms mit der Generalplanung sowie der vollständigen Bauleistung als Generalunternehmer für das Objekt Münsterblick BA I (36 WE) beauftragt. Die Nutzungsaufnahme (Vermietung) durch die Stadt Neu-Ulm erfolgte zum 31.01./01.02.2018. Die endgültige Fertigstellung wurde mit Abschluss der Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet Ende 2025 erreicht.

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

Am 28.11.2025 wurde mit der EGNU Entwicklungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm ein Bewirtschaftungsvertrag für das Projekt ‚Heiners‘ mit Wohnungen, Gewerbe- und öffentlichen Räumen geschlossen. Der Vertragsbeginn ist der 01.01.2026.“

9. Dienstleistungen

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine Dienstleistungen erbracht.

10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums fünf Mitarbeitende in Vollzeit und keine Mitarbeitenden in Teilzeit. Der Personalaufwand beträgt 408,9 T€ (VJ 345,4 T€) und liegt damit im Rahmen der prognostizierten Höhe von 410,0 T€.

André Zaman ist weiterhin zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Andreas Werner ist weiterhin zum Prokuristen bestellt.

Die Prokura von Kornelia Mahne endete mit ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft zum 31.08.2025. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 30.09.2025.

11. Organisation

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

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH bewertet den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv, insbesondere infolge des abgeschlossenen Bewirtschaftungsvertrags.

II. Lage

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

		Vorjahreswert	Ist-Wert	Prognose-Wert
		2024	2025	2025
Eigenkapitalquote	%	35,5	75,1	80 - 90
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	36,15	98,46	150 - 200

Die Eigenkapitalquote beträgt 75,1 % (VJ 35,5 %). Die Abweichung vom prognostizierten Bereich resultiert aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen und den Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betrugen 98,46 €/m² (VJ 36,15€/m²). Grund für die Abweichung von der Prognose ist der niedrigere Instandhaltungsbedarf.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2025 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 5.203,9 T€ (VJ 482,9 T€) erhöht. Davon entfallen 4.697,1 T€ (VJ 39,8 T€) auf die Betreuungstätigkeit, 410,4 T€ (VJ 346,7 T€) auf die interne Leistungsverrechnung und 96,5 T€ (VJ 96,4 T€) auf die Bewirtschaftungstätigkeit inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung verringerte sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr auf 603,9 T€ (VJ 851,4 T€). Ursächlich hierfür ist insbesondere der geringere Ertrag aus der Gewinnabführung der GSI in Höhe von 693,3 T€. Dem stehen höhere Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten (Anstieg von 39,8 T€ auf 4.697,1 T€) sowie reduzierte Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (Rückgang von 239,4 T€ auf 215,8 T€) gegenüber.

Die Effekte aus den gestiegenen Personalaufwendungen von 345,4 T€ auf 408,9 T€ und die gestiegenen Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von 346,7 T€ auf 410,8 T€ heben sich weitestgehend auf.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2. Finanzlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2025 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 596,3 T€ auf 845,4 T€ erhöht.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 505,4 T€, dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 89,4 T€ und dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 1,5 T€ zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von 596,3 T€.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 3,9 Mio. € gesunken (VJ rund 8,2 Mio. €). Der Rückgang auf der Aktivseite ist im Wesentlichen auf die Abnahme der unfertigen Leistungen um 4.719,5 T€ sowie der Forderungen gegen verbundene Unternehmen um 229,9 T€ zurückzuführen. Gegenläufig wirkten insbesondere die Zunahme

der flüssigen Mittel um 596,3 T€ sowie der Forderungen gegen Gesellschafter um 51,8 T€.

Auf der Passivseite ist der Rückgang im Wesentlichen auf die Verminderung der erhaltenen Anzahlungen um 4.271,1 T€ sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern um 251,2 T€ zurückzuführen. Demgegenüber standen insbesondere die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten um 161,8 T€, der sonstigen Rückstellungen um 38,7 T€ sowie der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 27,5 T€.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens vor dem Hintergrund der bestehenden Auftragslage sowie der stabilen Finanzlage insgesamt als 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 2025 war keine Mitarbeiterfluktuation zu verzeichnen.

Zur weiteren Stärkung der Mitarbeiterbindung werden insbesondere Maßnahmen wie das Angebot einer betrieblichen Altersversorgung sowie flexible Arbeitszeitmodelle, einschließlich Teilzeitbeschäftigung, eingesetzt. Darüber hinaus tragen die gezielte Förderung der Beschäftigten durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie ergänzende Zusatzleistungen (Benefits) zur nachhaltigen Bindung der Mitarbeitenden bei.

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 in 2026. Durch die Umstellung auf Fernwärme wird die Immobilie mit 38 % aus erneuerbaren Energien beheizt.

C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

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 2026		
Eigenkapitalquote	%	80 - 90
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen	€/m ²	15 - 35

Die gegenüber der Prognose höhere Eigenkapitalquote im Jahr 2026 resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern.

Auf Grundlage der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Annahmen erwartet die Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2026 ein positives Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von rund 15 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 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. 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 2025 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.

1. Risiken

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau- und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

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 2026 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 alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die

Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

Dem Risiko steigender Preise versuchen wir mit dem Abschluss von Rahmenverträgen mit Handwerkern entgegen zu wirken. 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-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das Interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

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

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 bildet die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird das Controlling durch ein Berichtswesen, in den quartalsweisen 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 27.03.2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'André Zaman', written in a cursive style.

André Zaman
Geschäftsführer

B I L A N Z 2025

AKTIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	725.873,73	764.085,52
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.195,02	6.665,62
II. Finanzanlagen	1.475.000,00	1.475.000,00
	2.207.068,75	2.245.751,14
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	19.900,00	4.739.365,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.435,00	0,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	730.080,09	959.983,07
3. Forderungen gegen Gesellschafter	52.973,29	1.138,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.475,67	3.574,51
	805.964,05	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	845.393,12	249.103,36
	3.878.325,92	8.198.916,54

PASSIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
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	106.050,00	67.350,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	25.035,00	4.296.160,25
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	500,00
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.685,61	43.508,18
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.821,96	19.311,24
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	603.857,83	855.014,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten	165.050,71	3.247,33
- davon aus Steuern: €165.050,71 (Vorjahr: €3.247,05)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €0,00 (Vorjahr: €0,28)		
	858.451,11	
	3.878.325,92	8.198.916,54

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	96.485,11	96.435,74
b. aus Betreuungstätigkeit	4.697.083,47	39.789,24
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	410.375,56	346.663,45
	5.203.944,14	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 4.601.927,45	91.777,14
3. Sonstige betriebliche Erträge	8.273,64	13.102,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-98.053,59	-51.277,39
b. Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-117.721,85	-188.104,54
	-215.775,44	
Rohergebnis	394.514,89	348.386,46
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-313.886,83	-264.577,32
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung : davon für Altersversorgung: €25.925,43 (Vorjahr: €20.627,35)	-95.034,87	-80.861,45
	-408.921,70	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-28.117,14	-28.605,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48.408,33	-46.582,51
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	693.277,97	919.329,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.512,14	4.318,26
Ergebnis nach Steuern	603.857,83	851.408,17
10. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-603.857,83	-851.408,17
Jahresüberschuss	0,00	0,00

ANHANG 2025

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 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 Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beige-fügt (Anlage 1).

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

Gebäude	2,4 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12,5 %

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

Umlaufvermögen

In der Position unfertigen Leistungen sind T€19,9 (Vorjahr: T€21,7) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

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€27 (Vorjahr T€29) und für unterlassene Instandhaltung von T€65 (Vorjahr T€0) 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 31.12.2025 ein Bankkonto für die Wohnungen der Stadt Neu-Ulm mit €116.328,59 (Vorjahr: €102.385,46).

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 Gesamt-Netto-Honorar des Abschlussprüfers mit T€18,1 auf Prüfungsleistungen, davon T€0,3 für das Vorjahr.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	1	0
technische Mitarbeiter	2	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	2	0
	5	0

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen €3.866,62 für das Geschäftsjahr 2025.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	40.653,22
Sonstige Vermögensgegenstände	730.080,09	919.329,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.821,96	19.311,24

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	52.973,29	1.138,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	603.857,83	855.014,73

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 31.12.2025 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils am Kapital (100%)	€1.475.000,00
Eigenkapital	€1.475.000,00
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	€693.277,97

6. 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 €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. Mitglieder der Geschäftsführung:

Zaman, André Geschäftsführer

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Albsteiger, Katrin	Oberbürgermeisterin Aufsichtsratsvorsitzende
Lidl, Juliane	Rechtsanwältin stellvertr. Aufsichtsratsvors.
Fendt, Tanja	Revisorin
Bais, Patrick	Bankbetriebswirt B.A. (ab 28.11.2025)
Salzmann, Martin	Wirtschaftsingenieur
Salzmann, Jürgen	Kriminalhauptkommissar
Koch, Gerlinde	Lehrerin i.R.
Ott, Ludwig	Betriebswirt (M.A.)
Prießnitz, Roland	Steuerberater
Schäufele, Ulrich	Wirtschaftsingenieur
Greiner, Ruth	Pastorin (bis 27.11.2025)

E. 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 27.3.2026



André Zaman
Geschäftsführer

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

		Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12..2025
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.348.788,23	0,00	11.172,04	1.337.616,19
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.536,13	606,79	0,00	11.142,92
Summe Sachanlagen	1.359.324,36	606,79	11.172,04	1.348.759,11
II. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.000,00	0,00	0,00	1.475.000,00
Summe Finanzanlagen	1.475.000,00	345.467,35	0,00	1.475.000,00
Anlagevermögen gesamt	2.834.324,36	606,79	11.172,04	2.823.759,11

(Kumulierte) Abschreibung			Buchwert		
Stand 01.01.2025 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2025 (kumuliert)	31.12.2025	31.12.2024
584.702,71	27.039,75	0,00	611.742,46	725.873,73	764.085,52
3.870,51	1.077,39	0,00	4.947,90	6.195,02	6.665,62
3.870,51	28.117,14	0,00	616.690,36	732.068,75	770.751,14
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
588.573,22	28.117,14	0,00	616.690,36	2.207.068,75	2.245.751,14

ANLAGE 2

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

(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			durch Grundpfandrechte gesichert
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Erhaltene Anzahlungen	25.035,00	25.035,00			
	(4.296.160,25)	(4.296.160,25)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00	0,00			
	(500,00)	(500,00)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.685,61	11.633,45	6.052,16		
	(43.508,18)	(22.694,74)	(20.813,44)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	46.821,96	46.821,96			
	(19.311,24)	(19.311,24)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	603.857,83	603.857,83			
	(855.014,73)	(855.014,73)			
Sonstige Verbindlichkeiten	165.050,71	165.050,71			
	(3.247,33)	(3.247,33)			
Gesamtbetrag	858.451,11	852.398,95	6.052,16	0,00	0,00
	(5.217.741,73)	(5.196.928,29)	(20.813,44)	(0,00)	(0,00)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Am 17. April 2026 erteilte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025 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 2025

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.

Aleinige 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, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach der langanhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlands

konzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5 000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen. Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Trift. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise

218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene Verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demografische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert. Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst, sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch

mittelfristig nicht zu erwarten.

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 2043 (Stand April 2025) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2025 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 66.392 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, Verwaltung und dem Verkauf von Immobilien beschäftigt.

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 17,6 T€ (VJ 22,9 T€) an.

4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Verkaufsmaßnahmen durchgeführt.

5. Erwerbe im Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Immobilien erworben.

6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2025 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 31.12.2025 waren unverändert zwei Tiefgaragenstellplätze nicht verkauft.

Die in 2024 fertiggestellte Baumaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“ mit 28 Eigentumswohnungen, 35 Tiefgaragenstellplätzen und 5 Stellplätzen wurde zum 31.12.2025 komplett verkauft.

8. Verwaltungsbetreuung und Weitervermietungen

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

Im Berichtsjahr wurden 2.516 Wohnungen, 33 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 31.12.2025 das Objekt in der Weißinger Str. 13 & 13 a mit 17 Wohneinheiten und 23 Kfz-Stellplätzen, sowie das Objekt in der Industriestraße 10 a mit 30 Wohneinheiten und 30 Kfz-Stellplätzen.

In der Drittverwaltung bestanden laufende Pachtverhältnisse zur Weitervermietung für eine private GbR mit unverändert 16 Wohneinheiten und 18 Kfz-Stellplätzen, die zum 31.12.2025 beendet wurden. Für die NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH bestanden die Pachtverhältnisse weiterhin (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 31.12.2025 wurden unverändert 46 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und 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 30 Mitarbeiter*innen in Vollzeit, 18 Mitarbeiter*innen in Teilzeit und drei Auszubildende. Der Personalaufwand belief sich auf 3.013,1 T€ (VJ 2.953,0 T€) und lag damit leicht unter der prognostizierten Höhe von 3.018,0 T€.

André Zaman ist weiterhin zum alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer bestellt.

Andreas Werner ist weiterhin zum Prokuristen bestellt.

Die Prokura von Kornelia Mahne endete mit ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft zum 31.08.2025. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 30.09.2025.

11. Organisation

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

12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH bewertet den Verlauf des Berichtsjahres insgesamt positiv, insbesondere infolge des vollständigen Verkaufs der Bauträgermaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“.

III. Lage

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

		Vorjahreswert	Ist-Wert	Prognose-Wert
		2024	2025	2025
Eigenkapitalquote	%	21,5	39,2	50 - 60

Die Eigenkapitalquote liegt bei 39,2 % (VJ 21,5 %). Die Abweichung vom prognostizierten Bereich resultiert aus Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter im Zusammenhang mit der Ergebnisabführung.

1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2025 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf 10.069,5 T€ (VJ 13.221,9 T€) verringert. Sie entfallen größtenteils auf den Verkauf von Grundstücken, die Geschäftsbesorgung und auf Kostenerstattungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe. Aus dem Verkauf von Grundstücken werden 4.841,0 T€ (VJ 8.423,5 T€) und aus der Bewirtschaftungstätigkeit (einschließlich Pachtbestand und Umlagen) Erlöse mit 521,4 T€ (VJ 525,5 T€) erzielt.

Die Erlöse (Sollmieten vor Erlösschmälerungen) aus der Weitervermietung erhöhten sich von 313,0 T€ (VJ) auf 304,9 T€.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung verringerte sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr auf 693,3 T€ (VJ 919,3 T€). Ursächlich hierfür sind insbesondere rückläufige Erlöse aus Grundstücksverkäufen, denen steigende Erlöse aus der Geschäftsbesorgung, Kostenerstattungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe gegenüberstehen.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

2. Finanzanlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2025 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.486,4 T€ auf 1.618,1 T€, insbesondere aufgrund von Umsatzerlösen aus der Bauträgermaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (1.486,4 T€) resultiert aus den Zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (3.961,8 T€) und den Abflüssen aus der Investitionstätigkeit (134,3T€) sowie der Finanzierungstätigkeit (2.341,1 T€).

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

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund 3.765,5 T€ gesunken (VJ 6.850,1 T€).

Auf der Vermögensseite verringerte sich das Anlagevermögen hauptsächlich durch die planmäßigen Abschreibungen. Das Umlaufvermögen verringerte sich maßgeblich durch die Abnahme der „Grundstücke mit fertigen Bauten“ und den „Forderungen aus Grundstücksverkäufen“. Dem gegenüber steht die Zunahme der „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“ und den „Forderungen gegen Gesellschafter“.

Auf der Kapitaleseite verminderten sich maßgeblich die „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“, die „Sonstigen Rückstellungen“, die „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ aufgrund von laufenden Tilgungen und die „Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen“. Dem gegenüber stehen die erhöhten „Verbindlichkeiten aus Vermietungen“ und der „Sonstigen Verbindlichkeiten“.

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 2025 stellt sich die Mitarbeiterfluktuation wie folgt dar. Es wurden neun neue Arbeitsverhältnisse geschlossen und acht Arbeitsverhältnisse beendet, davon zwei wegen Kündigung durch die Mitarbeiter, eins wegen Kündigung durch den Arbeitgeber, zwei wegen Renteneintritt, zwei aufgrund von Auflösungsverträgen und eins wegen Tod des Beschäftigten.

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.

1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

		Prognose-Wert
		2026
Eigenkapitalquote	%	45 - 55

Die für das Jahr 2026 höher erwartete Eigenkapitalquote ist auf den Abbau von Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter zurückzuführen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der

zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensführung ein positives Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2026 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 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. 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 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

1. Risiken

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind weiterhin von erhöhten Unsicherheiten geprägt. Belastend wirken insbesondere geopolitische Konflikte, eine insgesamt gedämpfte konjunkturelle Entwicklung sowie weiterhin erhöhte Kosten im Bau- und Energiebereich. Die Dynamik geopolitischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erschwert verlässliche Prognosen zur weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

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. gleicher

maßen 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

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

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 Sanie

rungen 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.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft zählen insbesondere eine verschlechterte Vermarktungssituation sowie Kosten- und Terminüberschreitungen zu den wesentlichen Risiken. Auch bei sorgfältiger Auswahl von Projekten kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Objekte oder Wohnungen nicht die erwartete Nachfrage am Markt erzielen. Zur Risikobegrenzung erfolgt die Investition grundsätzlich in ausgewählten Lagen; Kosten und Termine werden laufend überwacht.

Vor dem Hintergrund von Kaufkraftverlusten, steigenden Bauzinsen sowie Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung ist künftig mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen, was sich negativ auf die Ertragslage und den Cashflow auswirken kann. Zudem sind die Handwerkerkapazitäten in der Region weiterhin weitgehend ausgelastet. Der bestehende Fachkräftemangel führt dazu, dass viele Betriebe an ihrer Kapazitätsgrenze arbeiten, wodurch es vereinzelt zu Verzögerungen und Einschränkungen in der Termintreue kommen kann.

Die Gesellschaft wird künftig keine eigenen Bauträgermaßnahmen mehr durchführen; dieser Geschäftsbereich wird durch die NUWOG-Stadt GmbH verlagert.

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-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das Interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber

hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

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 den quartalsweisen 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 Immobiliendienstleister. 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 Immobiliendienstleister. 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

Baumaßnahmen 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, 27.03.2026



André Zaman
Geschäftsführer

B I L A N Z 2025

AKTIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	51.828,89	76.286,81
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	964.435,00	1.031.240,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	361.889,03	332.938,42
	<u>1.326.324,03</u>	
	1.378.152,92	1.440.465,23
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	54.615,55	4.373.506,00
2. Unfertige Leistungen	66.400,00	67.200,00
3. Andere Vorräte	11.764,03	12.828,25
	<u>132.779,58</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	945,40	3.086,82
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	93.397,50	430.072,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.428,72	4.975,66
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.531,47	6.890,37
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	434.370,00	301.087,41
6. Forderungen gegen Gesellschafter	46.821,96	19.311,24
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.163,09	13.702,55
	<u>584.658,14</u>	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.618.133,37	131.727,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>51.825,42</u>	<u>45.263,31</u>
	<u>3.765.549,43</u>	<u>6.850.117,14</u>

PASSIVA

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
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	416.569,21	909.505,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	852.703,24	991.862,06
2. Erhaltene Anzahlungen	73.079,48	85.306,48
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.997,70	1.033,44
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	177.180,55	252.080,68
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	213,36	2.137.859,94
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	730.080,09	959.983,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten	37.725,80	37.122,99
- davon Verbindlichkeiten aus Steuern:		
€35.538,36 (Vorjahr: €36.100,35)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
€1.677,99 (Vorjahr: €1.022,64)		
	1.873.980,22	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	363,36
	3.765.549,43	6.850.117,14

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01.01. BIS 31.12.2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	521.363,63	525.513,62
b. aus Verkauf von Grundstücken	4.841.000,00	8.423.500,00
c. aus Betreuungstätigkeit	4.022.365,09	3.596.281,54
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	684.798,91	676.575,05
	10.069.527,63	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-4.319.690,45	-6.114.357,08
3. Sonstige betriebliche Erträge	74.908,80	53.239,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-192.546,86	-197.919,78
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-51.246,70	-1.371.861,45
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-30.136,81	-20.700,99
	-273.930,37	
Rohergebnis	5.550.815,61	5.570.270,23
5. Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	-2.389.218,67	-2.395.513,56
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung : - davon für Altersversorgung: €113.168,35 (Vorjahr: €116.837,66)	-623.878,98	-557.480,34
	-3.013.097,65	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-201.845,15	-200.531,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.649.046,83	-1.398.116,32
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: €239,00 (Vorjahr: €0,00)	15.371,35	11.794,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon an verbundene Unternehmen: €2.958,90 (Vorjahr: €104.231,15) - davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: €322,00 (Vorjahr: €391,00)	-8.919,36	-111.092,43
Ergebnis nach Steuern	693.277,97	919.329,85
10. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-693.277,97	-919.329,85
Jahresüberschuss	0,00	0,00

ANHANG 2025

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 (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

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.

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: 1,84%, versicherungsmathematische Grundsätze, Gehaltssteigerung: 0,0% für einen Mitarbeiter, enthält Aufstockungsbetrag und aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

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 1/3 %

Umlaufvermögen

Bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten wurden im Geschäftsjahr über Bestandserhöhungen T€0,0 Eigenleistungen (Vorjahr: T€99,0) sowie Zinsen in Höhe von T€0,0 (Vorjahr: T€74,5) aktiviert.

In der Position unfertige Leistungen sind T€66,4 (Vorjahr: T€67,2) 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€0,0 (Vorjahr: T€200,0)
ausstehende Rechnungen	T€13,7 (Vorjahr: T€11,6)
Personalkosten	T€130,8 (Vorjahr: T€165,6)
Rückstellung für noch anfallende Baukosten	T€196,0 (Vorjahr: T€319,5)
Prozesskosten	T€0,0 (Vorjahr: T€155,0)
Rückstellung für Altersteilzeit	T€37,0 (Vorjahr: T€21,5)

Verbindlichkeiten

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

Erläuterungen zu den GuV-Posten

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

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

	Geschäftsjahr in T€	Vorjahr in T€
sonstige betriebliche Aufwendungen		
Raumkosten	221	240
EDV-Kosten	249	122
Aufwendungen Unternehmensentwicklung	158	98

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€18,2 auf Prüfungsleistungen.

D. Sonstige Angaben

1. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 52 Arbeitnehmer ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	14	12
technische Mitarbeiter	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	8	1
geringfügig Beschäftigte	0	5
	30	20

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betrugen €3.866,62 für das Geschäftsjahr 2025.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	434.370,00	301.087,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	1.511.731,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213,36	626.128,79

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.821,96	19.311,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.802,12	40.653,22
Sonstige Verbindlichkeiten	693.277,97	919.329,85

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 Kredites 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.

Die vorhandenen finanziellen Verpflichtungen werden vollständig durch mögliche Darlehensvaluierungen abgedeckt.

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Zaman, André Geschäftsführer

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Albsteiger, Katrin	Oberbürgermeisterin Aufsichtsratsvorsitzende
Lidl, Juliane	Rechtsanwältin stellvertr. Aufsichtsratsvors.
Fendt, Tanja	Revisorin
Bais, Patrick	Bankbetriebswirt B.A. (ab 28.11.2025)
Salzmann, Martin	Wirtschaftsingenieur
Salzmann, Jürgen	Kriminalhauptkommissar
Koch, Gerlinde	Lehrerin i.R.
Ott, Ludwig	Betriebswirt (M.A.)
Prießnitz, Roland	Steuerberater
Schäufele, Ulrich	Wirtschaftsingenieur
Greiner, Ruth	Pastorin (bis 27.11.2025)

E. 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 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Neu-Ulm, den 27.03.2026

Indie Zaman

André Zaman
Geschäftsführer

ANLAGE 1

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

		Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12..2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an sol- chen Rechten und Werten	341.313,58	5.975,29	21.786,40	325.502,47
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	341.313,58	5.975,29	21.786,40	325.502,47
II. Sachanlagen				
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.226.853,34	0,00	0,00	2.226.853,34
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	930.510,37	143.407,57	50.991,00	1.022.926,94
Summe Sachanlagen	3.157.363,71	143.407,57	50.991,00	3.249.780,28
Anlagevermögen gesamt	3.498.677,29	149.382,86	72.777,40	3.575.282,75

Stand 01.01.2025 (kumuliert)	(Kumulierte) Abschreibung		Stand 31.12.2025 (kumuliert)	Buchwert	
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge		31.12.2025	31.12.2024
265.026,77	28.517,38	19.870,57	273.673,58	51.828,89	76.286,81
265.026,77	28.517,38	19.870,57	273.673,58	51.828,89	76.286,81
1.195.613,34	66.805,00	0,00	1.262.418,34	964.435,00	1.031.240,00
597.571,95	106.522,77	43.056,81	661.037,91	361.889,03	332.938,42
1.793.185,29	173.327,77	43.056,81	1.923.456,25	1.326.324,03	1.364.178,42
2.058.212,06	201.845,15	62.927,38	2.197.129,83	1.378.152,92	1.440.465,23

ANLAGE 2

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

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

(Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			durch Ausfall- bürgschaft der Stadt Neu-Ulm gesichert
		Restlaufzeit			
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten	852.703,24	139.995,66	568.452,05	144.255,53	852.703,24
	(991.862,06)	(139.158,82)	(568.452,05)	(287.649,15)	(991.862,06)
Erhaltene Anzahlungen	73.079,48	73.079,48			
	(85.306,48)	(85.306,48)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.997,70	1.033,44			
	(1.033,44)	(1.033,44)			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	177.180,55	177.180,55			
	(252.080,68)	(252.080,68)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbun- denen Unternehmen	213,36	213,36			
	(2.137.859,94)	(2.137.859,94)			
Verbindlichkeiten gegenüber Ge- sellschaften	730.080,09	730.080,09			
	(959.983,07)	(959.983,07)			
Sonstige Verbindlichkeiten	37.725,80	37.725,80			
	(37.122,99)	(37.122,99)			
Gesamtbetrag	1.873.980,22	1.159.308,38	568.452,05	144.255,53	852.703,24
	(4.465.248,66)	(3.612.545,42)	(565.054,09)	(287.649,15)	(991.862,06)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

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

Am 17. April 2026 erteilte die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2025 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.

Quellen:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: GdW Information 173
Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland
2025/2026, Kurzbericht, Januar 2026

IVD-Süd: PN 75 – CityReport Ulm/Neu-Ulm 2025: Eine spürbare Belebung der Nachfrage auf dem Kaufmarkt

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

Statistisches Bundesamt (destatis.de)

Bayerisches Landesamt für Statistik: https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_2

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	S.9, 27, 39
Caroline Dick	S. 15, 17, 19
Bernd Ducke	S.18

Gestaltung: NUWOG

