

# GESCHÄFTSBERICHT 2022

## **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 Neubau und Bauträgerschaft
- 16 Instandhaltung und Modernisierung
- 20 Preise und Auszeichnungen
- 23 Wohnungsverwaltung
- 24 Stiftungen
- 26 Sozialmanagement
- 28 Personalentwicklung
- 30 Interkommunale Zusammenarbeit
- 33 Bericht des Aufsichtsrats
- 34 Lagebericht

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

- 44 Lagebericht 2022
- 49 Bilanz 2022
- 52 Anhang 2022
- 58 Bestätigungsvermerk

**NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH**

- 60 Lagebericht 2022
- 63 Bilanz 2022
- 64 Anhang 2022
- 68 Bestätigungsvermerk

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

- 70 Lagebericht 2022
- 74 Bilanz 2022
- 76 Anhang 2022
- 80 Bestätigungsvermerk
- 82 Impressum

# NUWOG-Unternehmensgruppe

## Unternehmen und Organe der Gesellschaft:

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

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

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

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

### GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH (GSI)

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

## Sitz / Geschäftsstelle:

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

## Geschäftsführung:

Michael Veiga, M.A. Real Estate Management, bis 31.05.2023  
Mechthild Destruelle, Justitiarin, ab 9.05.2023

## Prokuristen:

Stefan Ozwirk, Rechtsassessor, bis 31.08.2022  
Kornelia Mahne, Betriebswirtin (IHK)  
Jasna Dominkovic-Lukic, Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
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-Böck, Rechtsanwältin,  
stellv. Vorsitzende

Tanja Fendt, Revisorin, ab 16.02.2022

Gerlinde Koch, Lehrerin i. R.

Ludwig Ott, Betriebswirt (M.A.)

Roland Prießnitz, Steuerberater

Jürgen Salzmann, Kriminalhauptkommissar

Martin Salzmann, Wirtschaftsingenieur

Stephan Salzmann, Optiker,  
bis 15.02.2022

Ulrich Schäufele, Wirtschaftsingenieur

Dr. med. Alfred Schömig, Arzt i.R.

**Prüfungsverband:****Für NUWOG-Stadt:**

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

**Für NUWOG-Dienst und GSI:**

Bavaria Revisions- und Treuhand AG  
Stollbergstraße 7, 80539 München



KATRIN ALBSTEIGER

# Grußwort der Oberbürgermeisterin

## Im Spannungsfeld von Gesundheit, Krieg, Wirtschaft, Politik und Klimawandel

Jede Zeit hat ihre besonderen Herausforderungen. Nach der überwundenen Corona-Pandemie im Verlauf des Jahres 2022 war ein tiefes Durchatmen nur kurz zu spüren. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine am 24. Februar 2022 brachte erneut Angst, Sorgen und Verunsicherung.

In der Stadt Neu-Ulm und auch bei unserem kommunalen Wohnungsunternehmen, der NUWOG, kam es zu einer Welle der Hilfsbereitschaft und Unterstützung. Für ukrainische Flüchtlinge wurden Räume zur Verfügung gestellt. Privatleute nahmen ihre geflüchteten Verwandten oder Freunde bei sich auf. Die NUWOG stellte leerstehende Wohnungen, die saniert werden sollten, zur Verfügung. Mit Sach- und Geldspenden unterstützte die Gemeinschaft die in der Ukraine verbliebenen Menschen und die eintreffenden Flüchtlinge.

Auch der Zuzug an den attraktiven Wirtschaftsstandort Neu-Ulm und Ulm fordert den Wohnungsmarkt weiterhin. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt angespannt.

Die Energiekrise, die dadurch stark gestiegenen Energiekosten, machte aus den Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter eine „zweite Miete“. Förderungen durch die Politik milderten die Belastung, doch die Energiepreise verblieben auf einem höheren Niveau.

Auch die steigenden Anforderungen mit dem Ziel der Eindämmung des Klimawandels und die Verschärfung gesetzlicher Vorgaben belasten die Gesellschaft sowie die Wirtschaft, – auch die Wohnungswirtschaft –, stark.

Hohe Investitionen in den Gebäudebestand der NUWOG werden erforderlich sein, um energetische Sanierungen durchführen zu können. Lieferengpässe, Kostensteigerungen und die Zinspolitik erschweren diesen Weg. Viel Umsicht und Weitsicht ist gefordert, um Ziele wie Klimaneutralität und innovative Neubauten miteinander zu vereinbaren.

Da bezahlbarer Wohnraum in Neu-Ulm ein wichtiges Gut bleibt, steht die Stadt Neu-Ulm hinter ihrer kommunalen Gesellschaft. Gemeinsam setzen wir uns für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Neu-Ulm ein.

Ich möchte den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der NUWOG Mut machen, sich weiterhin für die gemeinsamen Ziele zu engagieren. Mein Dank richtet sich an unseren Aufsichtsrat, allen Partnern und Dienstleistern für die gelungene Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr sowie an die Geschäftsführung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der NUWOG für die konstruktive Zusammenarbeit. Lassen Sie uns auch in Zukunft gemeinsam eintreten für ein lebens- und liebenswertes Neu-Ulm!

Ihre



Katrin Albsteiger  
Oberbürgermeisterin der Stadt Neu-Ulm

# Herausforderungen der deutschen Wirtschaft 2022: Kriegsfolgen, Energiepreise und Materialknappheit

## Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2022 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland geprägt durch die Folgen des Krieges in der Ukraine und die extrem steigenden Energiepreise. Material- und Lieferengpässe, stark steigende Preise für Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, erst im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie, belasteten die deutsche Wirtschaft.

Mit der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022 erholte sich die deutsche Wirtschaft zwar kurz, doch die Auswirkungen des russischen Angriffs auf die Ukraine verschärften die Lage erneut.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9% höher als im Jahr 2021. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher.

Trotz der Herausforderungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 gut behaupten. Sie erholte sich von dem Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr und übertraf erstmals wieder das Vorkrisenniveau.

Dennoch sehen die Wirtschaftsforschungsinstitute die konjunkturelle Entwicklung mit hohen Risiken behaftet. Sie erwarten im laufenden Jahr eine leichte Rezession und damit verbunden eine Schrumpfung der deutschen Wirtschaft um 0,3%.

Im Jahr 2022 verlief die konjunkturelle Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Während die Dienstleistungsbranche sowie die Bereiche Verkehr und Gastgewerbe von Nachholeffekten profitierten, brach die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe deutlich ein. Hohe Baukosten, schlechtere Finanzierungsbedingungen sowie der Material- und Fachkräftemangel wirkten sich negativ auf Investitionen aus. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft reduzierte sich um 2,3%.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung und legte damit ähnlich wie im Vorjahr um 1% zu. Seit Jahren unterliegt die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur sehr geringen Schwankungen. Auch in den Krisenjahren konnte sie ihre stabilisierende Funktion unter Beweis stellen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahr 2022 um 7,9%, 2021 lag die Steigerung noch bei 3,1%. Mit Beginn des Krieges in der Ukraine beeinflussten vor allem hohe Preissteigerungen für Energieprodukte und Nahrungsmittel diese historisch hohe Jahresteuerrate. Im Oktober 2022 erreichte der Verbraucherpreisindex seinen Höchststand mit 10,4%. Preissenkend wirkte sich die einmalige Übernahme des Monatsabschlags für Gas und Wärme durch den Bund aus.

Nach dem Corona-bedingten Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 endete der 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigen und führte zu einem Rückgang. 2021 wuchs die Zahl der Erwerbstätigen nur geringfügig auf durchschnittlich 44,9 Millionen Menschen. 2022 steigerte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 589.000 Menschen und somit um 1,3% auf 45,6 Millionen Erwerbstätige und erreichte in Deutschland damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die gestiegene Beschäftigungszahl lässt sich auf die hohe Zuwanderung von Arbeitskräften aus der Ukraine zurückführen, aber auch bei der inländischen Bevölkerung stieg die Zahl der Beschäftigten insbesondere durch weibliche und ältere Erwerbspersonen.

Der Beschäftigungsaufbau fand fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. Im Bereich Information und Kommunikation wuchs die Beschäftigtenzahl um 4,9%, im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit um 1,6%, im Handel, Verkehr und Gastgewerbe um 1,8% und im Bereich Unternehmensdienstleister um 1,4%. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen geringen Beschäftigungszuwachs von 0,8%. Das Produzierende Gewerbe und die Bauwirtschaft legten dagegen kaum zu.

Die hohe Beschäftigtenzahl ließ auch die Arbeitslosenzahlen um 195.000 Personen sinken. Die Arbeitslosenquote reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4% auf 5,3%. Durchschnittlich waren 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet.

In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2022 bei 2,8% (VJ 3,5%).

2022 war die Nettozuwanderung in Deutschland viermal so hoch wie im Vorjahr und damit so hoch wie nie zuvor seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Nach einer vorläufigen Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen bis zu 1,45 Millio-



nen Menschen mehr nach Deutschland als ins Ausland gezogen sind. Auch 2023 wird aufgrund des andauernden Ukraine-Kriegs mit einer hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen gerechnet.

Der Fachkräftemangel breitete sich trotz der hohen Zuwanderung in Deutschland aus. Bereits seit 2009 stieg der Fachkräftemangel deutlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator seinen Höchststand mit 36,2 %, der inzwischen deutlich übertroffen wurde. Das ifo-Institut ermittelte im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass etwa 50 % der Unternehmen in Deutschland durch den Fachkräftemangel eingeschränkt sind.

Eine zusätzliche Herausforderung für die Wirtschaft in Deutschland wird auch im demografischen Wandel gesehen. Es wird auch weiterhin mit einer zunehmenden Knappheit von Arbeitskräften gerechnet.

Bis 2021 lag der Zinssatz auf einem historisch niedrigen Niveau. Im Juli 2022 hob die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins für den Euroraum erstmals seit 2011 zunächst um 0,5 % an. Es folgten zwei weitere Zinserhöhungen um jeweils 0,75 % und eine weitere Zinsanpassung um 0,5 % am 15. Dezember 2022. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 %. Auch für die nächsten Monate prognostizieren Experten weitere Zinssteigerungen. Diese Zinserhöhungen wirken sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Im Jahr 2022 verzeichneten die Lebenshaltungskosten und auch die Baupreise hohe Steigerungsraten. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte im Oktober 2022 ihren Höchststand mit 10,4 %, schwächte sich zum Jahresende jedoch ab und erreichte ein Jahresmittel von 7,9 %.

Nach sechs Jahren mit teilweise deutlichem Zuwachs brachen die Bauinvestitionen 2022 sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbebau ein. Ausgelöst durch hohe Baupreise und steigende Bauzinsen wurden gewerbliche und private Bauvorhaben storniert und führten zu einem Rückgang der Bauinvestitionen um durchschnittlich 1,6 %.

Der höchste Anstieg der Baupreise wurde 2022 seit Beginn der Zeitreihe 1950 verzeichnet. Im Vergleich zum November 2021 stiegen die Preise für neue Wohngebäude um 16,9 %. Der Jahresdurchschnitt lag mit 16,4 % nur knapp darunter.

Nach Abflauen der Corona-Krise 2021 stieg die weltweite Nachfrage nach Baustoffen sprunghaft und wirkte sich preisstiegender aus. Mit Beginn des Krieges in der Ukraine 2022 verschärften Lieferengpässe und die stark ansteigenden Energiepreise die Preise für Baumaterialien. Der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % höher als im Vorjahr.

Die Ausbaugewerke verzeichneten durchschnittliche Preissteigerungen von 16,6 %, Rohbauarbeiten verteuerten sich um 16,1 %, Betonarbeiten um 18,3 %, Mauerarbeiten um 12,2 % und Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um 19,6 %. Auch bei Tischlerarbeiten stiegen die Preise um 18,7 %. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Preise bei Verglasungsarbeiten um 21,2 %, Metallbauarbeiten um 20,7 % und raumlufttechnische Anlagen um 17,8 %.

Die Bauinvestitionen sanken 2022 erstmals seit sechs Jahren um 1,6 %. Der Grund liegt in den Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch verstärkt wurden, den steigenden Zinsen, verschlechterten Finanzierungsbedingungen und dem anhaltenden Fachkräftemangel.

Die Investitionen im Wohnungsbau reduzierten sich mit 2 % noch stärker als die Bauinvestitionen insgesamt. Viele Jahre war der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten. Nach mehreren Förderstopps von Seiten der Bundesregierung und Verschärfungen der Förderbedingungen verschlechterten sich im Laufe des Jahres die Förderanforderungen erheblich und das Vertrauen in die Wohnungsbauförderung wurde untergraben. In der zweiten Jahreshälfte führten hohe Preise und ungünstigere Finanzierungsbedingungen vermutlich zu hohen Stornierungsraten im Wohnbau.

2022 flossen rund 293 Milliarden Euro in Neubau und Modernisierung. Der Wohnungsbau verringerte seinen Anteil von 62 % für Neubau und Modernisierungen innerhalb der Bauinvestitionen geringfügig. In den letzten fünfzehn Jahren hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 % steigern können. Insgesamt umfassten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes, 8 % davon entfielen auf den Wohnungsbau.

Der Bedarf an Wohnraum bleibt durch die hohe Zuwanderung und die wachsende Bevölkerung weiterhin hoch. Der Wohnungsbau wird jedoch gebremst durch niedrige Fördermittel, steigende Kreditvergabebedingungen und hohe Baupreise.

Auch die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der privaten Haushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten.

Für 2023 wird ein weiterer Rückgang von Investitionen in Wohnbauten erwartet. Die Nachfrage ist unter den aktuellen Gesichtspunkten weiter rückläufig und die Geschäftsaussichten in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Der Fachkräftemangel und bestehende Materialengpässe beeinflussen die Bauprozesse und wirken sich negativ auf das Angebot aus. Daraus resultieren längere Produktionszeiten und Unsicherheiten bei der Kostenplanung.

Die Prognosen der Institute für Investitionen in Wohnbauten liegen für 2023 zwischen 3,5 % bis 3,9 %. Erst 2024 wird mit wachsenden Wohnungsbauinvestitionen gerechnet. Die hohen Energiekosten und die Förderprogramme der Bundesregierung bieten starke Anreize für die Sanierung bestehender Wohngebäude. Es ist davon auszugehen, dass mehr in den Wohnungsbestand investiert werden wird als in Neubauten.

Aus der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Nach letzten Schätzungen wurden im Jahr 2022 rund 350.000 neue Wohnungen genehmigt; das sind 8,1 % weniger als im Vorjahr. Damit bricht zum ersten Mal seit vielen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein.

Der Preisanstieg bei Bauleistungen, die gestiegenen Bauzinsen und die verschlechterten Förderkonditionen wirkten sich 2022 zuerst bei den Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Anzahl reduzierte sich voraussichtlich um rund 20.000 Einheiten und entsprach damit -15,9 %.

Im Geschosswohnungsbau wurden 2022 voraussichtlich noch 0,8 % mehr Wohnungen auf den Weg gebracht. Bei den Eigentumswohnungen wurden nach ersten Schätzungen etwa 1,5 % mehr Genehmigungen erteilt, während es bei Mietwohnungen nur 0,3 % mehr waren. Nach Einschätzung des GdW wurden wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen auf den Weg gebracht.

Bei den Baufertigstellungen setzte sich der Abwärtstrend mit -4,6 % gegenüber dem Vorjahr weiter fort. Es wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen 32 % der für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen nicht gebaut werden können, das entspricht rund 20.000 Wohnungen.

Ein ähnliches Ergebnis ergab die Umfrage bei den geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen wird davon ausgegangen, dass von den ursprünglich rund 272.000 Wohneinheiten etwa 53.000 weniger erneuert werden können. Das entspricht 19 % der geplanten Maßnahmen. Von den verbleibenden 219.000 Wohnungen wird bei 19 % der Umfang der Modernisierungsmaßnahmen deutlich reduziert werden müssen.

Die Wohnungswirtschaft rechnet für ganz Deutschland mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau. Für 2023 wird von 242.000 Wohnungen (14 %) ausgegangen, 2024 von lediglich 214.000 Wohnungen (11 %).

Das Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten, wird damit verfehlt. Steigender Wohnungsbedarf, wachsende Einwohnerzahlen und die Vorgaben der Bundesregierung für die Wohnungsbau- und Klimaziele erfordern kurzfristig Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau.

Gemäß einer ifo Konjunkturumfrage bei Bauunternehmen beurteilten diese die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch. Im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 durch die Corona-Krise zu Materialengpässen und zu Preissteigerungen. Der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg wirkte sich zudem preistreibend auf die Energie aus. Die Konjunktur belastet die drohende Gasknappheit und die Inflation. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Weiterhin bedingt der demografische Wandel in der Bevölkerung eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Integration älterer Menschen verbunden mit bezahlbarem Wohnraum für Einkommensschwächere zu legen.

### Regionale Rahmenbedingungen

Zum Ende des Jahres 2022 lebten rund 65.300 Menschen in der Stadt Neu-Ulm und in ihren Stadtteilen.

Laut einer Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm wird mit einem Zuwachs von 8,3% bis zum Jahr 2040 gerechnet. Mit der anhaltenden Zuwanderung ist davon auszugehen, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum auch weiterhin bestehen bleibt.

Der Wohnungsbedarf im Geschäftsgebiet ist weiterhin hoch, die Nachfrage übersteigt deutlich das Angebot. Insbesondere mangelt es an günstigen Wohnangeboten. Nach der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm soll der Anteil der Menschen zwischen 60 und 69 Jahren von 2020 bis 2040 um 18,9% steigen. Es ist davon auszugehen, dass diese Altersgruppe zum einen günstigen Wohnraum benötigt, zum anderen aber auch die Barrierefreiheit zunehmend wichtig sein wird. Das bedingt höhere Investitionskosten im Bestand.

Die Unsicherheiten bei der Förderung preisgebundenen Wohnraums, die steigenden Baupreise und der Anstieg der Zinssätze erschweren derzeit eine verlässliche Planung.

Die Klimaziele, die Energiekrise und die mögliche Gasmangel-lage sowie die damit verbundenen Vorgaben von Seiten der Bundesregierung veranlassen das Unternehmen, das Hauptaugenmerk auf die energetische Sanierung im Wohnungsbestand zu richten.

Für die Jahre 2023 bis 2027 plant die NUWOG den Neubau von rund 358 Wohnungen. In der Planung befinden sich außerdem Ersatzneubauten für Bestandsgebäude, die nicht mehr zu sanieren sind. In welchem Umfang die geplanten Neubauten und die Ersatzneubauten tatsächlich realisiert werden können, hängt stark von der künftigen Förderlandschaft sowie der finanziellen Ausstattung durch den Hauptgesellschafter ab.

2022 wurden 46 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt.

### Quellen:

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW Information 167, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023. Kurzbericht. Januar 2023
- Institut für Sozialplanung, Jugend und Altenhilfe, Gesundheitsforschung und Statistik (SAGS), FB 3 – Stadtplanung Neu-Ulm, Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm. September 2021
- Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, Berichtsjahr 2022 pm-bip.pdf (destatis.de)
- Inflationsrate im Dezember 2022 voraussichtlich +8,6% – Statistisches Bundesamt (destatis.de)
- <https://de.statista.com/themen/58/arbeitslosigkeit/#dossierKeyfigures>
- Arbeitslosenzahl in Deutschland bis 2022 | Statista
- Erwerbstätige in Deutschland 2021-2022 | Statista
- <http://de.global-rates.com/zinssatze/zentralbanken/zentralbank-europa/ezb-zinssatz.aspx>
- <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaefit-seit-1999/>
- Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2022: -16,3% gegenüber Vorjahresmonat – Statistisches Bundesamt (destatis.de)
- ifo Geschäftsklimaindex gestiegen (Januar 2023) | Fakten | ifo Institut

# Die Geschäftsführung informiert

## Im Spannungsfeld von Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft

Das Jahr 2022 war noch immer geprägt von der Corona-Pandemie. 2022 führte uns vor Augen, wie schnell ein Krieg auch innerhalb von Europa das Leben vieler verändern und zerstören kann. Der inzwischen seit eineinhalb Jahren andauernde Krieg hat enorme Auswirkungen auf die europäische und die globale Wirtschaft.

Extreme Kostensteigerungen im Bau sowie in der Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands führten dazu, unsere Planungen auf den Prüfstand zu stellen. Zinssteigerungen belasten die Investitionen zusätzlich.

Gesetzliche Änderungen beeinflussten den Handlungsrahmen und unsere Entscheidungen.

Trotz all dieser Hürden und Hindernisse wird die NUWOG auch in Zukunft ein verlässlicher Partner der Stadt Neu-Ulm sein und ihrem Auftrag nachkommen, bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger zu schaffen und zu erhalten.

Bereits begonnene und durchfinanzierte Neubauvorhaben werden fortgesetzt, Planungen werden auf Realisierbarkeit in puncto Kosten und Zeitschiene überprüft.

Unseren Wohnungsbestand werden wir weiterhin fortlaufend modernisieren und instand halten. Die Energiekrise hat deutlich gemacht, dass eine Abkehr von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas auch eines unserer Ziele sein muss, da die Preise für diese Energieträger in der Zukunft voraussichtlich stark steigen werden.

Die NUWOG steht zu den Klimazielen, die für Bayern die Klimaneutralität bis 2040 vorsehen. In unserem Wohnungsbestand planen wir energetische Sanierungen und den Einsatz erneuerbarer Energien, natürlich auch im Neubau. Die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands muss auch in Zukunft für unsere Mieterinnen und Mieter bezahlbar bleiben. Von dauerhaften Finanzspritzen durch die Bundesregierung wie es 2022 der Fall war, können wir nicht ausgehen.

Um den wachsenden Anforderungen nachkommen zu können, stellen wir uns im Bereich Klima-, Energie- und Nachhaltigkeit gezielt auf. Die energetisch schlechtesten Gebäude wurden identifiziert und Lösungen für die Sanierung erarbeitet. Die Finanzierung für die Umsetzung wird eine Herausforderung, der wir uns stellen werden. Ohne verlässliche Fördermittel sind die erforderlichen Sanierungen jedoch nur schwer und vor allem nicht zeitnah umzusetzen.

Die enge Zusammenarbeit mit dem regionalen Energieversorger, SWU, unterstützt unsere Aufgaben. Das Wärmenetz der SWU ist in Neu-Ulm bereits gut ausgebaut und wird auch in Zukunft erweitert. An der Zusammensetzung der Energieträger hin zu mehr erneuerbaren Energien zur Erzeugung der Wärme arbeitet die SWU intensiv. Einen weiteren Teil unseres Gebäudebestands werden wir zukünftig an das Wärmenetz anbinden können. Wo das nicht der Fall ist, prüfen wir den Einsatz von Wärmepumpen oder erneuerbarer Energien.

Die Stadt Neu-Ulm wird in einem Wärmeplan aufzeigen, wie der Weg in unserer Stadt optimal zu gestalten ist.

Mietanpassungen entsprechend dem städtischen Mietspiegel und bei Sanierungen gestalten wir fair und mit dem Ziel, die Mieten gerecht und bezahlbar zu halten.

Für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war das Jahr 2022 ebenfalls eine Herausforderung. Der Bearbeitungsaufwand in der Verwaltung stieg enorm während der Energiekrise.

Erste Bauvorhaben sind bereits unter diesen Aspekten begonnen worden, z. B. die 40 geförderten Wohnungen in der Münsterblickstraße, fertiggestellt 2020, oder das Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen in der Leipheimer Straße in nachhaltiger und ökologischer Holzmassivbauweise, mit dessen Bau im Juli 2023 begonnen wurde.

Seit Mai 2023 leite ich die Geschäfte der NUWOG interimweise. Ich möchte mich bei den kompetenten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre tatkräftige Unterstützung sehr herzlich bedanken. Sie tragen den sozialen Gedanken der NUWOG mit.



Bildnachweis: Bernd Ducke, Ottobrunn

MECHTHILD DESTRUELLE

Auch der Stadt Neu-Ulm und dem Aufsichtsrat möchte ich für die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen und im laufenden Jahr danken. Sie unterstützen die innovativen Konzepte im Wohnbau, wie z. B. das Projekt „Wohnen am Illerpark“ und fördern und fordern die soziale Kompetenz der NUWOG.

Einen Dank richte ich auch an unsere zuverlässigen und kompetenten Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner und freue mich auf die weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Ihre

Mechthild Destruelle

## Emissionen, Effizienz und Kosten im Blick

Das Jahr 2022 war für die Baubranche nicht einfach. Die Auswirkungen der Energiekrise und die Folgen der Coronajahre sind vielschichtig spürbar. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist für die Baupreise der Bauhauptgewerke ein Plus von über 15 % zu verzeichnen.

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, der Ressourcenknappheit und der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sind diese Veränderungen eine nachvollziehbare Reaktion auf die aktuellen Entwicklungen. Sie verlangen jedoch von den Entscheidern in der Wohnungsbranche eine noch nie dagewesene Dynamik.

Die NUWOG reagiert auf diese Themen mit einem großen Programm an Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, welche anhand von Bestandsuntersuchungen erarbeitet werden. Die Untersuchung und Planung der Aufstockung und Sanierung des Albertinums und die Nachverdichtung des Vorfeldes sind Beispielprojekte für groß angelegte Maßnahmen zur Aufwertung des Bestandes.

### Neubau und Bauträger

Trotz der Herausforderungen in der Wohnungsbaubranche bleibt die NUWOG auch im Neubau aktiv. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist unverändert hoch.

#### Münsterblickstraße 4 + 4/1

Im Sommer 2020 wurden die 40 Wohnungen des 2. Bauabschnitts des Gebäudetrios in der Münsterblickstraße fertiggestellt.

Die hybride Bauweise aus einem tragenden Betonskelett und einer vorgehängten Holzfassade verbessert nicht nur den ökologischen Fußabdruck dieses Mehrfamilienhauses, sondern hat sich auch als äußerst wirtschaftlich und flexibel erwiesen.

Somit ist dem Wiener Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH durch den kreativen Umgang mit den Vorgaben aus dem geförderten Wohnungsbau ein wertvoller Beitrag zu preisgebundenem Wohnraum gelungen. Dieses Projekt findet in der Architektur- und Bauwelt positive Beachtung.

Den dritten Teil des Quartiers in der Münsterblickstraße bilden 28 Wohnungen als Bauträgermaßnahme mit zugehöriger Tiefgarage. Die höheren Kosten aufgrund der gestiegenen Baupreise konnten durch Umplanungen und Optimierungen so weit aufgefangen werden, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts gewährleistet ist und der Realisierung nichts mehr im Wege steht.

Mit dem Bau des dritten Bauabschnitts wurde im Frühjahr 2021 begonnen. Die Fertigstellung ist geplant für das vierte Quartal 2023. Mit dem Vertrieb wird noch 2023 begonnen.

Insgesamt sind mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnitts in der Münsterblickstraße über 100 neue Wohnungen realisiert worden.

#### Schillerstraße 20/1

Um Ressourcen zu schonen, untersucht die NUWOG die Möglichkeiten der Nachverdichtung im Bestand.

Über ein Stegreif-Wettbewerbsverfahren wurde Ende 2020/Anfang 2021 ein Ansatz gefunden, auf dem Grundstück des Bestandsgebäudes Schillerstraße 20 in Offenhausen weitere 28 Wohnungen in einem neuen Gebäude zu errichten.

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

Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erfolgte im Frühjahr 2021 die Beauftragung für die Planung und Realisierung des Projekts.

Mit dem Bau der Tiefgarage für 32 Fahrzeuge und der 28 Wohnungen wurde am 30.05.2022 begonnen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. € 12,8 Mio. Das Projekt befindet sich aktuell in der Rohbauphase. Das Richtfest kann im Herbst 2023 gefeiert werden. Die Fertigstellung dieser Mietwohnungen ist für das zweite Quartal 2024 geplant.



Bildnachweis: Bernd Dücke, Ottobrunn

MÜNSTERBLICKSTRASSE 4 + 4/1



Bildnachweis: Bernd Dücke, Ottobrunn

SCHILLERSTRASSE 20/1



Bildnachweis: Prutscher Projektbau GmbH, Oy-Mittelberg

LEIPHEIMER STRAÙE 52



Bildnachweis: Bernd Dücke, Ortobrunn

LEIPHEIMER STRAÙE 52



**Leipheimer Straße 52**

Auf drei von der NUWOG erworbenen Grundstücken in der Leipheimer Straße ist eine Neubebauung geplant. Das Wiener Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH entwickelte in Zusammenarbeit mit den Fachingenieuren die Entwurfsplanung für einen Gebäudekomplex aus drei 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) entsteht ein mehrgeschossiges Gebäude mit insgesamt 29 Wohnungen aus vorgefertigten Massivholzkomponenten bei geplanten Investitionskosten von rund € 14 Mio.

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

Mit dem Spatenstich im Juni 2023 ist der Startschuss für die Ausführung gefallen. Die Fertigstellung ist im ersten Quartal 2025 geplant.

**Wohnen am Illerpark**

Aufbauend auf dem Städtebaulichen Wettbewerbsergebnis aus 2016 hat die NUWOG im Bereich des Bebauungsplanes M 62.4 „Wohnen am Illerpark“, Baublock 1, 2019, einen Planungswettbewerb durchgeführt. „Ziel des Wettbewerbsverfahrens war es, unter verschiedenen Themenstellungen mit programmatischen und architektonischen Vorgaben eine nachhaltige und modellhafte Wohnbebauung im Rahmen einer integrativen Konzeption zu entwickeln“. (Zitat aus der Auslobung).

Mit dem 1. Preis wurde der Beitrag des Architekten Jens Metz, Berlin, ausgezeichnet. Der Entwurf zeichnet sich durch einen vielschichtig sensiblen Umgang mit der Aufgabenstellung aus. Insbesondere der bildprägende grüne Innenhof bietet viele Möglichkeiten, Gemeinschaft und Nachbarschaft zu leben.

Insgesamt bietet dieser Entwurf 94 Mietwohnungen. In einem separaten Riegel sollen zusätzlich 20 Eigentumswohnungen entstehen.

Die Gebäudekultur des Mietteils wurde als Hybridbau aus Stahlbeton und Holz angedacht, mit einem vorgelagerten Grünregal aus Balkonen zum Illerpark orientiert. Der Eigentumsteil kann evtl. komplett aus Holz konstruiert werden. Er nimmt im Norden parallel die Kante des bestehenden Wohngebietes auf.

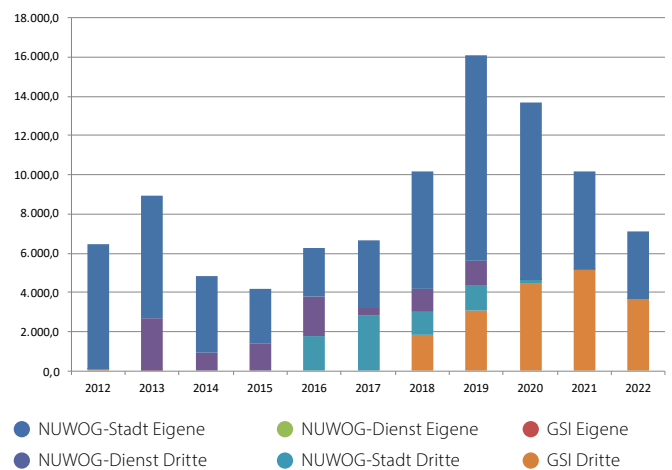
Das Projekt ist im Herbst 2022 in das Modellvorhaben Klimaanpassung im Wohnbau aufgenommen worden. Das Modellvorhaben wurde 2020 vom bayerischen Experimentellen Wohnungsbau, angesiedelt im Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, ausgelobt. Zur Vertiefung und späteren Dokumentation der Themen werden die teilnehmenden Modellprojekte durch Forschungsvorhaben der TU München begleitet.

In der Begründung zur Aufnahme ins Modellvorhaben wurde besonders das Potenzial des Projekts gewürdigt, die Ansätze zur Klimaanpassung nicht nur auf Projektebene zu gestalten, sondern an das ehrgeizige und innovative Versorgungskonzept der Stadt Neu-Ulm auf Quartiersebene anknüpfen zu können.

Die Stadt Neu-Ulm hat ein vertieftes Konzept zur Wärmeversorgung entwickelt sowie eine innovative Regenwasserbewirtschaftung. Diese wurde mit dem Abwasser-Innovationspreis ausgezeichnet.

Der Baubeginn für dieses innovative Projekt soll voraussichtlich 2025 erfolgen.

Entwicklung der Investitionen für Neubau- und Bauträgerprojekte in T€ 2012-2022



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

# Ressourcen schonen

## Instandhaltung und Modernisierung

Um dem Klimawandel und der Energiekrise entgegenzuwirken und unseren Wohnungsbestand zu erhalten, legt die NUWOG auch im Jahr 2022 ihren Fokus auf die Instandhaltung und energetische Modernisierung der Bestandsgebäude.

### Heinz-Rühmann-Straße 7, „Albertinum“

Um Ressourcen zu schonen und zusätzlichen Wohnraum zu generieren, wurde im Geschäftsjahr 2022 mit der Ausarbeitung zur Aufstockung und Modernisierung des Albertinum begonnen. Verschiedene Untersuchungsergebnisse und der Ausbruch des Ukraine-Krieges stoppten den Fortschritt des Projektes vorübergehend, denn die leeren Wohnungen wurden für die Unterkunft von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Die 3D-Vermessung des Bestandes und Untersuchungen der Bausubstanz wurden weitergeführt.

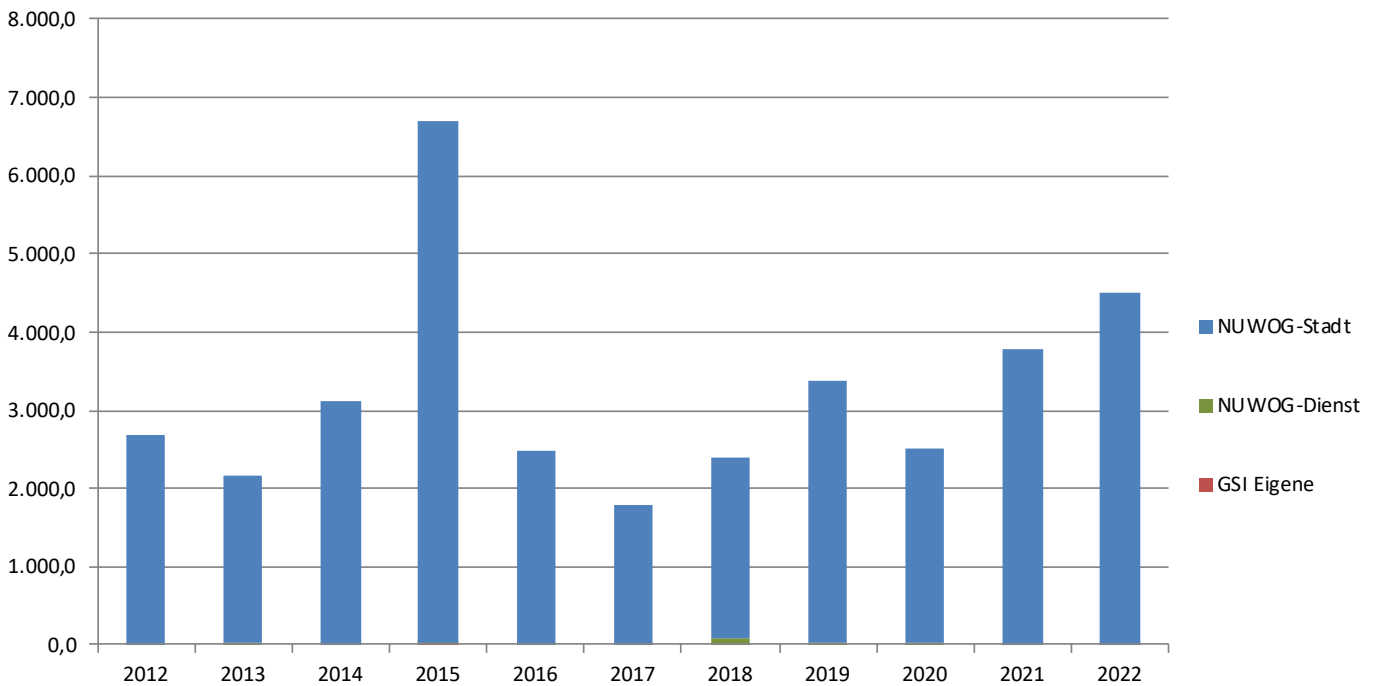
In Kooperation mit dem Ehinger Unternehmen Gapp, Holzbau, wurde die Planung im Sommer 2022 wieder aufgenommen. Es entstand die Idee der seriellen Fassadensanierung, inspiriert vom „Energiesprung Deutschland“. Mit der Beratung der „dena“, die den seriellen Sanierungsansatz in Deutschland in die Breite trägt, wurde das Planungsteam mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

Mit der Auswertung der Bestandsuntersuchungen konnte der Modernisierungsumfang innerhalb des Gebäudes und insbesondere der technischen Ausrüstung genauer definiert werden. Auf dieser Grundlage soll der Entwurf für die Modernisierung und Aufstockung abgeschlossen und die Wirtschaftlichkeit geprüft werden.



HEINZ-RÜHMANN-STRASSE 7 / ALBERTINUM

Entwicklung der Investitionen für Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung  
in T€ 2012-2022



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

### Ringstraße, Quartier Vorfeld

Im Rahmen des Modellvorhabens „Experimenteller Wohnungsbau“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr liegt der NUWOG die Zusage vor, sich mit dem Projekt „Nachverdichtung Ringstraße und Aufstockung Vorfeld“ zu beteiligen.

Das Modellvorhaben trägt den Titel „**Weiternutzen. Weiterentwickeln. Weiterbauen.** Nachhaltiger Wohnungsbau im Bestand“ und greift die aktuellen Themen auf, wie z. B. der schonende Umgang mit Ressourcen, Flächeneffizienz, Wohnraum im Bestand generieren.

Aufgrund der sich verschlechternden Rahmenbedingungen für die aktuellen Projekte wurde der geplante Wettbewerb auf das Jahr 2024 verschoben.

### Ringstraße 121

Die Planung und Ausführung der Sanierung der Fassade laufen. Nach Betonuntersuchungen ergab sich ein größerer Planungsaufwand für die Sanierung der Treppenhäuser. Der komplette Austausch der Treppenläufe und Podeste soll 2023/2024 erfolgen.

### Lincolnstraße

Die Betonsanierung erfolgt zeitlich und kostenmäßig nach Plan. Die Betonsanierung der Laubengangsstützen und der Stirnkanten der Laubengänge soll 2023 durchgeführt werden.

### Geschwister-Scholl-Straße 30/32 und Offenhauser Straße 7 + 9

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Aufwertung und Instandhaltung weiterer Gebäude mit historischem Bezug in der Geschwister-Scholl-Straße 30/32 und der Offenhauser Straße 7 und 9 weiter vorangetrieben.



Bildnachweis: Bernd Dücke, Ottobrunn

SCHWABENSTRASSE 81, 83, 85

**Schwabenstraße 81, 83 und 85**

Das Gebäude in der Schwabenstraße 83 wurde analog zum Vorgängerprojekt in der Schwabenstraße 81 mit Unterstützung des Büros Hochstrasser Architekten energetisch saniert. In diesem Zug wurden auch die Bäder im Gebäude modernisiert. Die Fertigstellung erfolgte im März 2023. Die Gesamtkosten für die Schwabenstraße 83 liegen bei rund € 1,8 Mio.

Einige Planungsgrundlagen für die energetische Sanierung der stirnseitig anschließenden, baugleichen Schwabenstraße 85 sind damit schon geschaffen. Das Projekt befindet sich in der Ausführungsphase. Fertiggestellt werden soll es Ende 2023.

**Reichenberger Straße 2-8, Karlsbader Straße 8**

Um den Energieverbrauch in der Reichenberger Straße 2-8 sowie in der Karlsbader Straße 8 zu reduzieren, sind auch hier energetische Maßnahmen, u. a. die Sanierung des Flachdachs, der Austausch der Fenster sowie die Umsetzung eines Lüftungskonzeptes notwendig. Diese Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro Rudolf Kräß im Jahr 2022 geplant. Der Ausführungsbeginn war im Mai 2023.

**Geranienweg 6-10 und 12-22/1**

Für die Doppelhaushälften im Geranienweg 12-22/1 sowie den Mehrfamilienhäusern im Geranienweg 6-10 wurde ein energetisches Konzept erstellt. Dieses soll als Grundlage für die weitere Planung von energetischen Sanierungsmaßnahmen dienen, die im Jahr 2023 geplant und anschließend umgesetzt werden sollen.

**Schillerstraße 20**

Im Zuge der Nachverdichtung auf dem Grundstück mit dem Neubau Schillerstraße 20/1 widmet sich die NUWOG auch der energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes Schillerstraße 20 und startete die Planung unterstützt von dem Ulmer Büro Braunger Wörtz Architekten gemeinsam mit dem Baubeginn des Neubaus.

Weitere kleinere Instandhaltungsmaßnahmen umfassten u. a. Betonsanierungsarbeiten an den Balkonen der Rathausstraße 5 sowie an den Balkonen mehrerer Gebäude der Breslauer Straße, die Sanierung von Garagen in der Johann-Strauß-Straße 38-44 sowie im Vorfeld.

Insgesamt hat die NUWOG 2022 € 4,5 Mio. in ihren Wohnungsbestand investiert.

Ein wichtiges Ziel für die NUWOG ist der Verzicht von fossilen Brennstoffen. In enger Zusammenarbeit mit dem regionalen Energieversorger SWU soll im Rahmen des Ausbaus des Wärmenetzes in Neu-Ulm der Anschluss des Wohnungsbestandes an das Fernwärmenetz weiter vorangetrieben werden. Die Grundlagen wurden in Zusammenarbeit mit der SWU ermittelt, um weitere Bestandsgebäude an das Fernwärmenetz in den nächsten 3-5 Jahren sukzessive anschließen zu können.

# Gut Aufgestellt!

## Preise und Auszeichnungen

Der Anspruch der NUWOG-Unternehmensgruppe an Qualität von Planung und Ausführung ist hoch bei ihren Neubauten sowie bei Sanierungen und Modernisierungen. Es ist ihr ein Anliegen, hochwertigen und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

Im Rahmen des Modellvorhabens „Experimenteller Wohnungsbau effizient bauen – leistungsfähig wohnen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern realisierte die NUWOG zwischen 2016 und 2020 den zweiten Bauabschnitt in der Münsterblickstraße 2/2 und 2/3 mit 40 geförderten Wohnungen.

2022 wurden der Planer, das Wiener Architekturbüro StudioVlayStreeruwitz ZT-GmbH sowie die Bauherrin NUWOG mit diesem Projekt „Gut Aufgestellt!“ ausgezeichnet:

### **BDA Preis Bayern 2022: Auszeichnung in der Kategorie „Wohnungsbau“**

„Der Bund Deutscher Architekten BDA Landesverband Bayern (BDA Bayern) lobt seit 1967 den BDA Preis Bayern aus.

Mit der Vergabe des Preises wird ein herausragender Beitrag zu Architektur und Städtebau gewürdigt, an dem die Vielfältigkeit architektonischer Qualitätskriterien offenbar wird.

Der BDA Preis Bayern wird an Bauherr\*innen und Architekt\*innen gemeinsam für beispielgebende, besondere baukünstlerische Leistungen verliehen und soll dazu beitragen, das öffentliche Bewusstsein für qualitätsvolle Gestaltung zu schärfen sowie alle maßgeblich daran Beteiligten zum persönlichen Engagement für eine klimagerechte Architektur aufrufen. Allen Projekten sollte ein verantwortlicher Umgang mit Ressourcen zugrunde liegen sowie eine vorausschauende Planung für zukunftsfähige Gebäude mit einer langen Nutzungsdauer.“

Quelle: Auszug aus der Auslobung des BDA

„Die Wohnungsgesellschaft NUWOG hat bereits mit einigen Wohnungsbauprojekten gezeigt, dass man als Wohnraumentwickler innovative Architektur und neuartige Wohnungskonzepte umsetzen kann. Es ist immer wieder erstaunlich, dass gerade im Bereich des geförderten und genossenschaftlichen Wohnungsbaus neue Wege gegangen werden, die einen wichtigen Diskursbeitrag darstellen. Auch das Projekt « Gut Aufgestellt! » des Architekturbüros StudioVlayStreeruwitz ZT für die NUWOG ist ein solcher Beitrag.

Im Rahmen des Modellvorhabens im experimentellen Wohnungsbau « effizient bauen, leistungsfähig wohnen » des Bayerischen Bauministeriums, vormals Oberste Baubehörde, hat die NUWOG in Neu-Ulm einen Holzhybridbau realisiert. Die vorvergraute Holzfassade fügt sich zurückhaltend in die Umgebung des heterogenen Wohnquartiers ein. Seine Kubatur aber fällt auf: Aus der Vogelperspektive formt der Bau ein gekoppeltes Kreuz. Die zwei Querflügel sind aufgeständert, wodurch attraktive Außenräume und Begegnungszonen entstehen und der Bau eine gewisse Erhabenheit ausstrahlt.

Das Erdgeschoss ist von besonderer Qualität: Durch die aufgeständerten Querflügel entsteht ein großer überdachter Bereich, der hervorragende Spielzone und Allwetter-Begegnungsort ist. Zudem befindet sich im Zentrum des Baukörpers ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Kinderküche samt Essplätzen und Sitzgelegenheiten, der von allen im Quartier genutzt werden kann. Gerade im geförderten Wohnungsbau fehlen häufig solche Gemeinschaftsflächen aufgrund begrenzter Finanzierungsmöglichkeiten.

Das Gebäude selbst ist nachhaltig konzipiert: Der Holzhybridbau besteht aus einem Stahlbetonskelett und vorgefertigten Holzaußenwand-Elementen. Damit ist dieser Bau ein Kompromiss, denn ein vollständiger Holzbau wäre schlichtweg nicht finanzierbar gewesen. Als Hybridbau aber ist er sowohl leistungsfähig als auch im Betrieb gut darstellbar. Im Gebrauch erweist sich das Projekt als recht flexibel, denn die kreuzförmige Typologie ermöglicht zwei- und dreiseitig orientierte Wohnungen mit « Pluszonen », die einfache Veränderungen der Wohntypen möglich machen. Zonen also, in denen durch Einbauten weiterer Wohnraum ergänzt werden kann.“

Quelle: Auszug aus dem Erläuterungstext der Jury



Bildnachweis: Bruno Klomfar, Wien

MÜNSTERBLICK BA 2



Bildnachweis: Bruno Klomfar, Wien

MÜNSTERBLICK BA 2



GERANIENWEG

Bildnachweis: Bernd Dücke, Otto/brunn



RINGSTRASSE

Bildnachweis: Bernd Dücke, Otto/brunn



# Hoher Bedarf – wenig Wechsel

## Wohnungsverwaltung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe 2.421 eigene Wohnungen mit insgesamt 164.013 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 19 Gewerbeeinheiten mit 3.976 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie 371 Garagen und 1.223 Stellplätze/ Carports.

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2022 von einer starken Nachfrage geprägt. Im Geschäftsjahr wurden 163 eigene Wohnungen neu- bzw. wieder vermietet.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen betrug 2022 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Verlauf des Jahres 2022 wurden 124 Mietverträge aus dem Eigenbestand gekündigt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,1 %.

Direkte Weitervermietungen sind die Regel. In einigen Fällen war es unvermeidbar, bis zur Neuvermietung einen kurzen Leerstand in Kauf zu nehmen, um z. B. anstehende Instandhaltungen oder Modernisierungen durchzuführen.

Zum Jahresende standen 52 Wohnungen leer. 26 Wohnungen davon sollen modernisiert werden, bei anderen Wohnanlagen wird die Sanierung oder der Abriss geprüft.

Die durchschnittliche Leerstandsquote betrug 2,1 % im Bestand inklusive modernisierungsbedingter Leerstände.

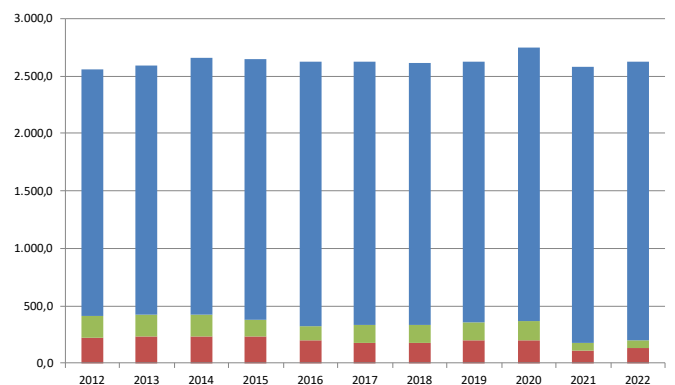
Um Investitionen in den Bestand auch auf Dauer leisten zu können, sind Umsatzerlöse aus der Vermietung ein wichtiger Bestandteil.

2022 betragen die Mietrückstände T€ 99,7 (VJ T€ 145,8). Das konsequente Einfordern ausstehender Mietzahlungen hatte 155 (VJ 100) Mahnbescheide und eine (VJ 2) Räumung zur Folge.

Außer dem eigenen Bestand bewirtschaftete die NUWOG-Unternehmensgruppe 67 Wohnungen für die Stadt Neu-Ulm sowie 63 Wohnungen von Privateigentümern und 17 Wohnungen für die DIWOG.

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

Verwalteter Wohnungsbestand 2012-2022  
in WE



● NUWOG-Unternehmensgruppe Eigene ● Dritte  
● Stadt Neu-Ulm

Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

# Sozial engagiert

## Stiftungen

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

### Wohnstift Neu-Ulm

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

### Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz

Die von der Stadt Neu-Ulm, unter Einsatz der Gründungsspenden der SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH und der Wilhelm Mayer GmbH & Co. KG, gegründete „Stiftung Neu-Ulm Helfen mit Herz“ unterstützt das bürgerschaftliche Engagement in Neu-Ulm. Sie fördert Projekte und Aktionen der Gemeinwesenarbeit, beispielsweise der Altenhilfe, der Bildung und Erziehung sowie in den Bereichen Umwelt und Kultur. 2022 wurden € 26.125 an 13 Organisationen, Gruppen und Einrichtungen ausgeschüttet. Unterstützt wird sie hierbei vom Förderverein der Stiftung.

Hierfür herzlichen Dank!



Bildnachweis: pixabay.com





## Gemeinsam anpacken

Das Sozialmanagement setzte auch im Geschäftsjahr 2022 die begonnene Arbeit fort. Zur Unterstützung des Forderungsmanagements wurden Mieterinnen und Mieter direkt angesprochen, denen eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen drohte. Im Ergebnis reduzierten sich für das Unternehmen die Rückstände, dennoch mussten gegenüber dem Vorjahr mehr Mahnbescheide versandt werden.

Das Sozialmanagement reagierte auch bei anderen Anliegen. Es wurden Konflikte geschlichtet und Anfragen aller Art beantwortet. Als Ansprechpartner stand das Sozialmanagement den Mieterinnen und Mietern zur Seite, wo Hilfe benötigt wurde und stellte den Kontakt zu sozialen Organisationen her.

Besonderer Wert wurde auf die Pflege des Netzwerkes mit sozialen Organisationen gelegt. Es fand ein regelmäßiger Austausch statt, z. B. mit der Stelle für Wohnraumerhalt oder der Migrationsberatung der Diakonie.

### Unterkünfte für ukrainische Flüchtlinge

Kurz nach Kriegsbeginn suchte die NUWOG den Kontakt zu den Behörden, um Hilfe und Unterstützung anzubieten. Durch die enge Zusammenarbeit mit den ortsansässigen sozialen Organisationen konnten die Geflüchteten mit wichtigen Informationen unterstützt werden.

12 Wohnungen wurden kurzfristig mit Möbeln ausgestattet und so vorbereitet, dass sie kurzfristig bezogen werden konnten. 44 Menschen fanden so ein Zuhause.

Das Sozialmanagement und die Concierge des Albertinum standen mit Rat und Tat zur Seite. Darüber hinaus unterstützten zwei Mitarbeiterinnen der NUWOG mit Dolmetschertätigkeiten.

### Vermietung der Gemeinschaftsräume

Guten Zuspruch finden die Gemeinschaftsräume der NUWOG.

Sie sind vollwertig ausgestattet und können von Mieterinnen und Mietern für Familienfeiern oder Treffen der Hausgemeinschaft und Veranstaltungen angemietet werden.

### Tauschraum

Großes Interesse findet auch der Tauschraum im Zypressenweg 18.

Gut erhaltene Gegenstände, die nicht mehr gebraucht werden, finden im Tauschraum dankbare Abnehmer. Hier wird Haushaltswaren, Geschirr, Kleidung, Bücher, Spielzeug ein zweites Leben geschenkt.

Jeder Beteiligte setzt so ein Zeichen für Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit.

Im Dezember wurde ein Adventskalender ausgehängt. Jeder Besucher des Tauschraums konnte mit dem „Codewort“ an den Arbeitstagen im Verwaltungsgebäude der NUWOG ein Geschenk unter dem Weihnachtsbaum abholen. Die Gaben reichten von Nahrungsmitteln über Hygieneartikel, Gebäck, Spielzeug bis hin zu NUWOG-Tassen, -Taschen und -T-Shirts, solange der Vorrat reichte. Es gab zahlreiche Besucher jeden Alters in dieser Zeit.

### Gemeinschaftsveranstaltungen

#### NU City Flohmarkt

Im Oktober 2022 veranstaltete die NUWOG gemeinsam mit Wir in Neu-Ulm e.V. und dem Quartiersmanagement der Innenstadt Ost den City Flohmarkt. Die Stände verteilten sich in der Innenstadt auf die verschiedenen Plätze. Auf dem Heiner-Metzger-Platz fanden Interessierte alles rund ums Kind, vor der Glacis-Galerie gab es „dies und das“, auf dem Rathausplatz gab es Designer-Klamotten für Frauen, und Möbel und Antiquitäten wurden auf dem Johannesplatz angeboten.

#### Gestaltung einer Bank der Begegnung im Rahmen der interkulturellen Woche

Der Tauschraum hat sich seit seiner Eröffnung im April zum regen Treffpunkt in der Nachbarschaft entwickelt. Täglich kommen viele Menschen, die Gegenstände bringen und/oder mitnehmen.

Am 28. September 2022 wurden die Anwohner des Vorfelds und die ehrenamtlichen Helferinnen im Rahmen der interkulturellen Woche eingeladen, eine Bank zu bemalen. Mit dieser Bank soll dem Areal um den Tauschraum noch mehr Lebensqualität und Möglichkeiten der Begegnung verliehen werden. Die Bank wird durch die Stabstelle für Interkulturelles Neu-Ulm zur Verfügung gestellt.

### Stromspartage

Die Energiekrise traf auch die Mieterinnen und Mieter der NUWOG.

Bei einer Prüfung des Wärmeverbrauchs wurde u. a. deutlich, dass das Mieterverhalten großen Einfluss auf den Verbrauch hat. Die NUWOG setzte daraufhin auf Aufklärung.

Im September und Oktober 2022 lud sie gemeinsam mit der Caritas Ost-Württemberg und der Regionalen Energieagentur Ulm zum kostenlosen Stromsparcheck ein. Mieterinnen und Mieter konnten sich nach Terminvereinbarung direkt in ihrem Zuhause kostenlos beraten lassen. Neben hilfreichen Tipps zum Heizen und Lüften wurden energiesparende Produkte kostenfrei zur Verfügung gestellt. Es wurden beispielsweise Glühlampen durch LED-Lampen ersetzt, ein wassersparender Duschkopf eingesetzt, oder Kühlschrankthermometer, Hygrometer, abschaltbare Steckdosen oder Strahlregler für den Wasserhahn übergeben.



**Anmeldung bis zum 30.08.2022**

Anmeldung unter 0731 9841-800  
Von Montag - Freitag 09.00 - 13.00 Uhr

Durchgeführt von der Caritas Ost-Württemberg, sowie der Regionalen Energieagentur Ulm GmbH zusammen mit der NUWOG.

[WWW.NUWOG.DE](http://WWW.NUWOG.DE)

# Starkes Team

## Personalentwicklung

Um die hohen Herausforderungen der Bau- und Wohnungswirtschaft stemmen zu können, bedarf die NUWOG-Unternehmensgruppe einer professionellen und engagierten Mitarbeiterschaft.

Zum Ende des Berichtszeitraums beschäftigte die NUWOG-Unternehmensgruppe 63 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 29 in Teilzeit. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

## Geschäftsführung

Michael Veiga, M. A. Real Estate Management, leitete als Geschäftsführer die drei Gesellschaften NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Neu-Ulm, die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH, sowie die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH, an der die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH zu 1/3 beteiligt ist. Er schied zum 31.05.2023 aus dem Unternehmen aus.

Stefan Ozwirk war bis zum 31.08.2022, Kornelia Mahne, Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner sind für die drei NUWOG-Gesellschaften weiterhin zu Prokuristen bestellt.

## Aus- und Weiterbildung

Zum Ende des Berichtszeitraumes beschäftigte die NUWOG-Unternehmensgruppe zwei Studierende im dualen Studiengang B. A. Immobilienwirtschaft. Kooperationspartner ist die IU Internationale Hochschule GmbH.

Die NUWOG-Unternehmensgruppe eröffnet jungen Menschen eine berufliche Perspektive mit Aufstiegsmöglichkeiten und sorgt dafür, dass auch künftig qualifiziertes Personal fachlich und menschlich in der Lage ist, unter veränderten und anspruchsvoller werdenden Rahmenbedingungen kompetent zu reagieren. Auch die fachliche Qualifikation aller Beschäftigten ist der NUWOG-Unternehmensgruppe ein hohes Anliegen. Nur so lassen sich die veränderten Anforderungen im beruflichen Umfeld stemmen. Gleichzeitig werden die Beschäftigten gefördert und gefördert.

## Betriebliche Altersvorsorge

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



Bildnachweis: Sebastian Schels

CURD-JÜRGENS-STRAÙE 1 + 2

# Positive Ergebnisse im Landkreis

## Positive Ergebnisse im Landkreis

Die interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Elchingen, Nersingen und der NUWOG, die mit der Gründung der DIWOG begann, präsentiert die ersten Ergebnisse:

Am 26. Oktober 2022 feierte die DIWOG die Einweihung der beiden neuen Wohngebäude in der Gemeinde Elchingen.

Hier entstanden mit der Förderung des Freistaates Bayern im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms 17 bezahlbare Wohnungen auf 1.175 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnanlage planten die Ulmer ZG Architekten. Es entspricht dem energetischen Standard eines Effizienzhaus 55 nach EnEV 2016. Die Wohnanlage wird über eine Pelletheizung mit Wärme und Warmwasser versorgt.

Der Wohnungsmix setzt sich aus drei Zwei-Zimmer-Wohnungen, zwölf Drei-Zimmer-Wohnungen und zwei Vier-Zimmer-Wohnungen zusammen. Die Wohnungen im Erdgeschoß sind mit Terrassen ausgestattet, ab dem ersten Obergeschoß schaffen Balkone und großzügige Fenster eine helle und angenehme Atmosphäre.

Im Außenbereich stehen zwei Fahrradräume und ein Müllraum zur Verfügung. Die Außenanlagen sind als Begegnungsflächen gestaltet. Ein Spielplatz für Kinder ist ebenfalls vorhanden.

Beide Objekte wurden fristgerecht fertiggestellt. Zum 1. November 2022 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter ein. Im Dezember war das Objekt komplett bezogen.

Die geplanten Investitionskosten von € 4,5 Mio. konnten bei diesem Objekt unterschritten werden.

Das Mehrfamilienhaus in Nersingen mit 30 geförderten Wohnungen und 1.822 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde im April 2023 fertiggestellt. Die Wohnanlage plante das Ulmer Büro /rc-studio ROBERTO CARNEVALE. Durch die massiven Wärmedämmziegel und die Pelletsheizung erfüllt das Objekt die KfW 55 Anforderungen.

Auch hier handelt es sich um ein Projekt aus der Einkommensorientierten Förderung.

Alle Wohnungen werden über ein Treppenhaus und einen Aufzug barrierefrei erschlossen. Über die Laubengänge werden die einzelnen Wohnungen erreicht.

Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist auch außerhalb der Stadt Neu-Ulm gegeben. Im Rahmen der Betreuung kümmert sich die NUWOG um die Vermietung und um die Betreuung der Mieterinnen und Mieter sowie der Wohnanlage. Beide Objekte waren innerhalb von zwei Monaten zu 100% vergeben.







# Wichtiger Austausch

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach dem Gesetz und nach der Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Die Mitglieder der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH kamen für vier gemeinsame Aufsichtsratssitzungen zusammen. Beim Vergabeausschuss wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren durchgeführt. Die Geschäftsführung nahm an allen Sitzungen teil und informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung sowie über organisatorische und personelle Fragen von besonderer Bedeutung. Über zustimmungspflichtige Geschäfte wurden die nach der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zu den wichtigen Themen gehörte das Wohnungsbauprogramm und die Zusammenarbeit mit der Stadt Neu-Ulm im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms.

Gemäß seiner Prüfungspflicht beauftragte der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates die Treuhandstelle für Wohnungsunternehmen in Bayern GmbH (VdW Bayern Treuhand) mit folgendem Prüfungsthema „Betriebskosten-Prüfung“ der Betriebskostenabrechnung (organisatorische Abwicklung, materielle und formelle Richtigkeit, Abrechnungsfristen). Die Prüfung fand in den Geschäftsräumen der NUWOG statt.

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

Der Aufsichtsrat dankt allen Beschäftigten und der Geschäftsführung für ihre engagierte Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neu-Ulm, 27.07.2023



Katrin Albsteiger  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

# Herausforderungen meistern

## Lagebericht

Im Berichtszeitraum 2022 war die NUWOG-Unternehmensgruppe im Wesentlichen im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen und in der Modernisierung und Instandhaltung sowie der Verwaltung des eigenen Bestands tätig.

Für die beteiligte Gesellschaft DIWOG wurde ein Neubau mit 17 Wohnungen in der Gemeinde Elchingen fertiggestellt.

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf T€ 18.547. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 17.682) um T€ 865.

Der Jahresüberschuss nach Steuern setzt sich zusammen aus den Ergebnissen der GSI mit T€ 294 (VJ T€ 2.165), der NUWOG-Dienst mit T€ 563 (VJ T€ 2.083) und der NUWOG-Stadt. Er wird mit T€ 1.224 (VJ T€ 2.665) ausgewiesen. Das Jahresergebnis ist geprägt durch die Überschüsse in den Bereichen Hausbewirtschaftung und Betreuungstätigkeiten und die Ergebnisabführungsverpflichtungen der verbundenen Unternehmen.

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

## Finanzlage

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen werden mit Eigenmitteln und objektbezogenen Fremdmitteln finanziert. Im geförderten Wohnungsbau werden im Wesentlichen öffentliche Fördermittel beantragt und eingesetzt. Verkaufsobjekte werden mit Eigenmitteln finanziert. Zum Bilanzstichtag stehen flüssige Mittel in Höhe von etwa € 8,9 Mio. zur Verfügung. Das sichert die finanziellen Voraussetzungen für die laufenden geplanten Bauvorhaben. Der kurzfristige Finanzbedarf wird durch die Guthaben auf den laufenden Geschäftskonten gedeckt.

Die Liquiditätslage der NUWOG-Unternehmensgruppe ist zufriedenstellend. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Zahlungsverpflichtungen wurden im Geschäftsjahr 2022 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Die Finanzlage der NUWOG-Unternehmensgruppe ist zufriedenstellend.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme der NUWOG-Unternehmensgruppe ist auf rund € 166,86 Mio. (VJ € 167,57 Mio.) gesunken.

## Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der NUWOG-Unternehmensgruppe hat sich von € 138,2 Mio. im Vorjahr auf € 139,0 Mio. erhöht. Dies entspricht einem Anteil von 83,31 % (VJ 82,46 %) der Bilanzsumme.

## Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit unfertigen Bauten, unfertigen Leistungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den flüssigen Mitteln zusammen und beläuft sich zum 31.12.2022 auf € 27,2 Mio. (VJ € 28,8 Mio.).

## Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital der NUWOG-Unternehmensgruppe beträgt € 48,8 Mio. nach Ablauf des Geschäftsjahres 2022. Das entspricht 29,3 % des Bilanzvolumens oder 35,1 % des Anlagevermögens.

## Fremdkapital

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungen sind € 104,5 Mio. (VJ € 106,5 Mio.) zuzurechnen. Die Reduzierung ist auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

## Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Coronapandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Verlässliche Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und der anhaltenden Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch den Krieg und das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

Für die Gesellschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demografischen Entwicklung, den steigenden Anforderungen aufgrund des Klimawandels, den steigenden Energiekosten und steigenden Zinsen eine Herausforderung. Dennoch muss es das Ziel bleiben, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Für 2023 wird eine niedrigere Eigenkapitalquote prognostiziert. Sie resultiert aus den geplanten Instandhaltungskosten sowie den geplanten Investitionen im Bereich des Umlaufvermögens und der damit verbundenen Finanzierung aus dem Verbundunternehmen.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. € 17,8 Mio. bis € 18,2 Mio. erwarten.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2022 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rund € 6,5 Mio. bis € 7,5 Mio. vorgesehen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen, die stark von der Durchsetzbarkeit der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abhängen, erwartet die Unternehmensleitung für 2023 ein negatives Jahresergebnis von rund T€ –6.000 bis T€ –2.300.

Bezahlbarer Wohnraum wird auch in 2023 stark nachgefragt. Neubaumaßnahmen und Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt. Im Jahr 2023 sind weitere Modernisierungen im Bestand vorgesehen. Mit dem Bau von zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 57 Wohneinheiten ist 2022 bzw. 2023 begonnen worden.

Die für die Stadt Neu-Ulm vorliegenden Prognosen aus dem Jahr 2023 gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl bis 2040 stetig wächst. Durch die weiterhin steigende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage insbesondere nach Zwei- und Dreizimmerwohnungen ausgegangen.

#### Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>				
Langfristige Investitionen	139.646,5	83,69	138.764,8	82,81
Verkaufsmaßnahmen	8.331,3	4,99	4.756,1	2,84
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	18.881,6	11,32	24.049,9	14,35
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>166.859,4</b>	<b>100,00</b>	<b>167.570,8</b>	<b>100,00</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	48.843,5	29,27	47.592,5	28,40
Langfristiges Fremdkapital	104.515,4	62,64	106.536,1	63,58
Finanzierungsmittel für Verkaufsmaßnahmen	-	0,00	-	0,00
Kurzfristiges Fremdkapital	13.500,5	8,09	13.442,2	8,02
<b>Kapitalstruktur/Bilanzsumme</b>	<b>166.859,4</b>	<b>100,00</b>	<b>167.570,8</b>	<b>100,00</b>

Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

## Risikobericht

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg bei den Mietausfällen zu rechnen. Insbesondere die stark gestiegenen Energiekosten können Mietende überfordern. Zahlungsausfälle können das Geschäftsergebnis maßgeblich negativ beeinflussen. Es ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundenen operativen Risiken sowie ggf. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus könnten Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen mildern. Infolgedessen wird die Gesellschaft ihre Klimastrategie überarbeiten und anpassen. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

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

### 1. Risiken

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

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe, kurzfristige Leerstände sind überwie-

gend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

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

### **Bestandsgefährdende Risiken**

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

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

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

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

#### **Bauwirtschaft**

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In den einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Es ist auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen zu rechnen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Bei Modernisierungen können sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten auswirken, die

bisher durch das günstigere Zinsniveau teilweise kompensiert wurden.

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

#### **Finanzierung und Liquidität**

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

#### **Bauträgetätigkeit**

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

#### **Personal**

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

#### **Branche und Markt**

Seit Januar 2019 ist das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpas-

sung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) in Kraft. Es enthält Änderungen bezüglich Modernisierungumlagen und Verschärfungen der sogenannten Mietpreisbremse.

Das von der Regierung beschlossene Stufenmodell der CO<sub>2</sub>-Kosten, welches am 01.01.2023 in Kraft getreten ist, soll für eine faire Kostenaufteilung sorgen. Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieterinnen und Vermieter. Wird in klimaschonende Heizungen und energetische Sanierungen investiert, sinkt der Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten für die Eigentümer. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu schaffen. Es bleibt aber auch die Eigenverantwortung der Mieterinnen und Mieter bestehen, sparsam und effizient zu heizen, da ein Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten weiterhin umgelegt wird.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Es reduziert den zulässigen Jahres-Primärenergiebedarf im Neubau von bisher 75 % des Referenzgebäudes auf 55 %.

Das GEG betrifft sowohl Neubauten wie auch Bestandsgebäude, vorrangig jedoch deren Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard.

### Compliance und Recht

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

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

Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet.

## 2. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

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

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

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

## Chancenbericht

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

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

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neu-Ulm wird laut Prognosen der Stadtverwaltung auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer weiterhin steigenden Nachfrage nach attraktivem Wohnraum gerechnet werden kann. Mit dem demografischen Wandel und sich verändernden



gesellschaftlichen Strukturen steigt die Zahl der Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, z. B. Singles, Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie eine beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern.

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

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

Im Bauträgersegment widmet sich die Gesellschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessensgruppe stoßen.

Im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit hat die DIWOG Donau-Iller-Wohnungsgesellschaft mbH, eine Beteiligung der NUWOG-Stadt, ihre Arbeit 2019 aufgenommen. Eine Neubaumaßnahme mit 17 Wohneinheiten konnte für den Gesellschafter, Gemeinde Elchingen, im Oktober 2022 abgeschlossen werden. Das Objekt ist seit Dezember 2022 voll vermietet.

Eine weitere Neubaumaßnahme mit 30 Wohneinheiten ist im April 2023 in der Gemeinde Nersingen fertiggestellt worden. Ziel ist es, weitere Kommunen als Gesellschafter zu gewinnen, um außerhalb des Stadtgebietes von Neu-Ulm geförderte Wohnungen anbieten zu können. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum soll auf breitere Schultern verteilt werden. Die GSI übernimmt für die Gesellschaft die Baubetreuung.

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

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht

äquivalent steigenden Erlösen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Geschäftsführung das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft noch als beherrschbar an. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht auszuschließen.

### **Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

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

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

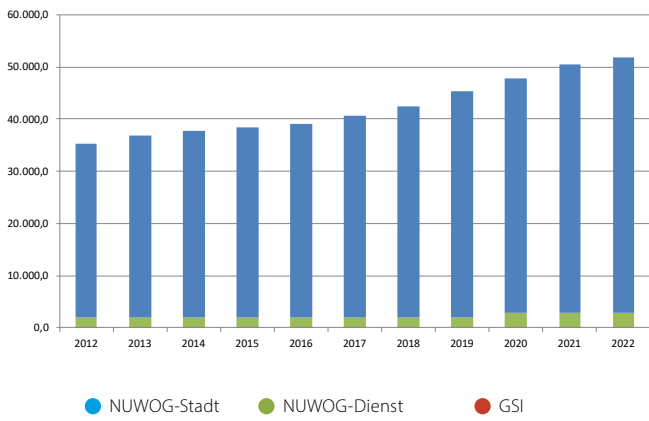
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

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

### **Derivate**

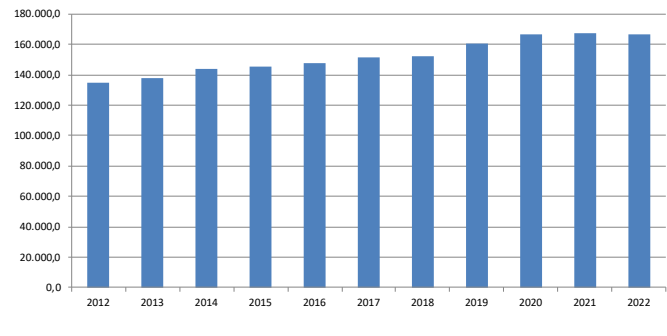
Gegen steigende Zinsen werden bestehende Darlehen neben den bestehenden Forward-Payer-Swaps aufgrund der aktuell günstigen Zinskonditionen nach Bedarf mit Forward-Darlehen abgesichert. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen des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

Eigenkapital in T€, 2012-2022



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Bilanzsumme in T€, 2012-2022



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe

Langfristiges Fremdkapital T€, 2012-2022



Quelle: NUWOG-Unternehmensgruppe





ULMER HOFGUT BA 1- 3

## **NUWOG-Unternehmensgruppe – Jahresabschlüsse 2022**

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH

# NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

## Lagebericht 2022

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

Der Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Die Gesellschaft kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Stadtsanierung, der Dorferneuerung und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Darüber hinaus kann sie Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Mit Bescheid vom 27.10.1992 wurde der Gesellschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

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

#### II. Ziele und Strategien

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

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

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9% höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0%). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9%.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden.

In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2022 bei 2,3% (VJ 2,3%).

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5%. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Aus der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietaufschläge, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

##### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7% Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2% gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1%, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9% zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

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

##### Regionale Rahmenbedingungen

In Neu-Ulm ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Obwohl in den letzten Jahren viele Wohnungen neu gebaut worden sind, ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere nach geförderten Wohnungen, weiterhin konstant. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm bis 2040 (Stand September 2021) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2022 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 65.273 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 trotz steigenden Zinsen besteht ungebrochen. Diese anhaltende positive Entwicklung ist in der günstigen Arbeitsmarktsituation, in Verbindung mit der verkehrsgünstigen Lage, begründet. Auch die Verbesserung der Verkehrsanbindung Neu-Ulm/Ulm – Stuttgart wird der Stadt und der Region einen weiteren Schub geben.

### II. Geschäftsverlauf

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen 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 2.411 (VJ 2.385) eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 163.468 (VJ 161.681) m<sup>2</sup> sowie 30 (VJ 30) gewerbliche und sonstige Einheiten. Hinzu kommen 371 (VJ 344) Garagen und 1.215 (VJ 1.228) Abstellplätze/Carports.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei € 6,90 (VJ € 6,77) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Geschäftsjahr wurden 176 eigene Wohnungen neu- bzw. wiedervermietet. Es gab 123 Mieterwechsel im Bestand. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,10 %.

## 2. Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 wurde zum 01.03.2022 das Projekt „Wiley Nord“ 1. Bauabschnitt (Curd-Jürgens-Straße 2) mit 29 Wohnungen und 35 TG-Stellplätzen fertiggestellt.

Der Baubeginn des Projektes Schillerstraße 20/1 mit 28 Wohnungen und 32 Tiefgaragenstellplätzen ist am 30.05.2022 erfolgt. Der Bezug findet voraussichtlich im dritten Quartal 2024 statt.

Mit dem Neubau der Leipheimer Straße 52-56 entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen und eine Tiefgarage mit insgesamt 31 unterirdischen und 4 oberirdischen Stellplätzen. Die Ausführung erfolgt über einen Generalunternehmer und der Baubeginn ist für Juni 2023 geplant. Der Bezug findet voraussichtlich Ende 2024 statt.

Für den geplanten Neubau eines Studentenwohnheims in der Kasernstraße 35 1/2 mit insgesamt 15 Betten wurde Ende des Jahres, in Abstimmung mit der Stadt Neu-Ulm, eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Jahr 2023 soll die Planung für das Bauvorhaben erfolgen, sodass im Mai 2024 mit der Ausführung begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist für Juni 2025 geplant.

Auf Basis des Vorentwurfs für die zweistöckige Aufstockung des „Albertinums“ (Heinz-Rühmann-Straße 7 Haus Süd und Nord), werden nun die Konsequenzen, die sich daraus für den Bestand ergeben, herausgearbeitet, ebenso wie das Modernisierungsvolumen aufgrund des Zustandes der Bausubstanz. Geplant sind 37 zusätzliche Wohnungen. Nachdem die Stellplatzthematik so gelöst werden konnte, dass keine Tiefgarage erforderlich ist, wird zurzeit die Bauleitplanung auf den Weg gebracht. Der Baubeginn ist für 2024 vorgesehen.

Im Rahmen des Bauprogramms 2023 bis 2027 sind Neubauten für den eigenen Wohnungsbestand mit insgesamt rund 358 Wohneinheiten geplant.

## 3. Bestandpflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr € 3,1 Mio. (VJ € 3,2 Mio.) eingesetzt.

Für Modernisierungen im Geschäftsjahr 2022 sind in der Schwabenstraße 81 T€ 397,2 und in der Schwabenstraße 83 T€ 877,7 angefallen.

## 4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Verkäufe getätigt.

## 5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Immobilien erworben.

## 6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2022 fand keine Baubetreuung statt.

## 7. Bauträgertätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 war die Gesellschaft nicht als Bauträger aktiv.

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

## 8. Verwaltungsbetreuung

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

## 9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft keine Dienstleistungen erbracht.

## 10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums eine Mitarbeiterin in Teilzeit. Der Aufwand für Personal betrug T€ 18,1 (VJ T€ 15,8) und überschreitet die prognostizierte Höhe von T€ 17,0.

Michael Veiga wurde zum 22.05.2023 als Geschäftsführer abberufen. Mechthild Destruelle wurde ab 22.05.2023 zur alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin bestellt.

Stefan Ozwirk ist zum 31.08.2022 aus dem Arbeitsverhältnis ausgeschieden. Die Prokura wurde deshalb zum 31.08.2022 widerrufen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 18.08.2022.

Kornelia Mahne, Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner sind weiterhin zu Prokuristen bestellt.

## 11. Organisation

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

## 12. Gesamtaussage

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

## III. Lage

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

	Vorjahreswert 2021	Ist-Wert 2022	Prognose-Wert 2022
Eigenkapitalquote %	29,7	30,4	28,0 – 31,0
Eigenkapitalrentabilität %	7,4	3,3	-3,3 – 0,0
Durchschnittl. Instandhaltungsaufwendungen €/m <sup>2</sup>	19,84	18,68	20,00 - 27,00
Leerstandsquote %	1,9	2,2	2,0 – 2,7
Kapitaldienstdeckung %	44,7	42,7	41,0 - 46,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 30,4% (VJ 29,7%) und liegt im prognostizierten Bereich.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betragen 18,68 €/m<sup>2</sup>. Die Abweichung zu den prognostizierten durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 20-27 €/m<sup>2</sup> liegt hauptsächlich am Projekt Reichenberger Straße 2-8 / Karlsbader Straße 8 an der nicht ausgeführten Dach- und Fenstersanierung in Höhe von T€ 1.100,0. Geplant ist, das Projekt in 2023 umfassender zu sanieren.

Die Leerstandsquote erhöhte sich im Berichtsjahr auf 2,2% (VJ 1,9%) und liegt im prognostizierten Bereich.

Die Kapitaldienstdeckung beträgt 42,7% (VJ 44,7%) und liegt im prognostizierten Bereich.

Die positive Abweichung aus dem prognostizierten negativen Jahresergebnis von rd. T€ -1.500 bis T€ 0 ist hauptsächlich auf die niedrigeren Aufwendungen der Instandhaltungskosten und auf die Geschäftsbesorgung zurückzuführen.

## 1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf € 18,1 Mio. (VJ € 17,2 Mio.) erhöht. Sie entfallen hauptsächlich auf den Bereich Hausbewirtschaftung inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten € 18,0 Mio. (VJ € 17,2 Mio.).

Der Jahresüberschuss 2022 der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beträgt nach Steuer T€ 1.298,0 (VJ T€ 2.691,5). Hiervon sind T€ 1.299 (VJ T€ 269,2) in die satzungsgemäße Rücklage eingestellt worden. Über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet die Gesellschafterversammlung. Das Jahresergebnis ist durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus der Ergebnisabführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (Tochtergesellschaft) geprägt.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

**2. Finanzanlage**

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

Die Finanzverbindlichkeiten verringerten sich auf T€ 103.227,3 (VJ T€ 105.106,7). Der Neuaufnahme von Investitionsdarlehen zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen Wiley Nord BA 1 (T€ 1.175,0), Wiley Nord BA 2 (T€ 162,5) und der Modernisierungsmaßnahme Schwabenstraße 81 (T€ 712,0) stehen laufende Tilgungen gegenüber.

Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich des Anlagevermögens getätigt. Im Segment „Anlagen im Bau“ und „Bauvorbereitungskosten“ wurden T€ 4.684,2 investiert. In „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ wurden T€ 87,0 investiert. Im Bereich „andere Anlagen“ wurden T€ 30,0 sowie in „Technische Anlagen und Maschinen“ T€ 20,2 investiert.

Am Abschlussstichtag bestehen für die Neubauvorhaben im Wesentlichen folgende Investitionsverpflichtungen. Schillerstraße 20/1 T€ 7.409,0, Schwabenstraße 83 T€ 619,0, Wiley Nord BA 1 T€ 12,0 und für Wiley Nord BA 2 T€ 8,0. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit Fremd- und Eigenmitteln.

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzten sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 4.319,0 (VJ T€ 6.791,4), dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ -4.662,2 (VJ T€ -6.068,9) und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von T€ -1.790,4 (VJ T€ -1.506,7) zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 2.133,6 (Zufluss VJ T€ 2.229,2).

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend; es sind kurzfristig keine Engpässe zu erwarten. Das Unternehmen erfüllte seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022 ohne Einschränkungen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin gesichert, insbesondere im Hinblick auf die freien Beleihungsreserven.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von T€ 9.920,0.

Die Finanzlage ist geordnet.

**3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme erhöht sich auf rund € 160,7 Mio. (VJ € 160,2 Mio.).

**Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen der Gesellschaft verringerte sich auf € 136,5 Mio. (VJ € 138,4 Mio.). Dies entspricht einem Anteil von 84,9% (VJ 86,4%) der Bilanzsumme.

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

**Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen setzt sich im Wesentlichen aus unfertigen Leistungen, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sowie den flüssigen Mitteln zusammen und beläuft sich zum 31.12.2022 auf € 20,7 Mio. (VJ € 21,2 Mio.).

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

**Eigenkapital**

Aufgrund des erzielten Jahresüberschusses i. H. v. T€ 1.298,0 stieg das Eigenkapital der Gesellschaft auf € 48,9 Mio. an.

**Fremdkapital**

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Den Objektfinanzierungsmitteln sind € 103,2 Mio. (VJ € 105,1 Mio.) zuzurechnen. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von € 2,0 Mio. stehen planmäßige Tilgungen mit € 3,9 Mio. gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund des Bau- und Modernisierungsprogramms und der stabilen Finanzlage 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**

Das Unternehmen hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung mehrere Objekte energetisch saniert. Dabei wurde die Gebäudehülle voll oder teilweise ertüchtigt und die Heizungsanlage ausgetauscht bzw. auf einen anderen Energieträger umgestellt. Die bestehende Strategie zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.

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

**1. Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Kriegs sowie der nach wie vor präsenten Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Es ist mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

Für die Gesellschaft ist die demografische Entwicklung und das weiterhin niedrige Zinsniveau dennoch Anlass, mit der eingeschlagenen Modernisierungsstrategie fortzufahren,

da die Nachfrage für modernisierte Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum gefestigt hat.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2023
Eigenkapitalquote %	26,0 – 30,0
Eigenkapitalrentabilität %	-14,0 – -5,0
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen €/m <sup>2</sup>	35,00 – 45,00
Leerstandsquote %	2,0 – 2,7
Kapitaldienstdeckung %	48,0 – 53,0

Wir erwarten für 2023 eine Eigenkapitalquote in einer Bandbreite von 26,0% bis 30,0%. Sie resultiert aus dem negativen Jahresergebnis aus der Planungsrechnung der Gesellschaft, dieses ist insbesondere durch die geplanten Instandhaltungskosten geprägt. Im Bereich des Umlaufvermögens ist die Abnahme der flüssigen Mittel durch die geplanten Investitionen geprägt.

Die bis zur Abfassung des Lageberichts zu verzeichnenden Entwicklungen im Hauptgeschäftsfeld Mietwohnungsverwaltung der Gesellschaft lassen steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (abzgl. Erlösschmälerungen) von rd. € 17,8 Mio. bis € 18,2 Mio. erwarten.

Aufgrund der Fortführung der Instandhaltungsstrategie werden für 2023 insgesamt Instandhaltungsaufwendungen von rd. € 6,5 Mio. bis € 7,5 Mio. erwartet.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämisse, die stark von der Durchsetzbarkeit der geplanten Instandhaltungsmaßnahmen abhängen, erwartet die Unternehmensführung für 2023 ein negatives Jahresergebnis von rd. T€ -6.000 bis T€ -2.300.

Neubaumaßnahmen und Modernisierungen, Instandhaltungen und Reparaturen an den eigenen Beständen werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Jahr 2023 ist der Baubeginn einer Neubaumaßnahme mit insgesamt 29 Wohneinheiten geplant. Zusätzlich sind mehrere Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, geplant. Die Finanzierung erfolgt mit öffentlichen und Kapitalmarktdarlehen sowie mit Eigenmitteln.

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

**2. Risikobericht**

Wegen der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs 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-, Modernisie-



rungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, insbesondere die stark gestiegenen Energiekosten können mit Mietwohnraum versorgte Haushalte überfordern und die Zahlungsausfälle können das Geschäftsergebnis maßgeblich negativ beeinflussen. Des Weiteren ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundenen operativen Risiken sowie ggf. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können erhebliche Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie- und Betriebskosten der Mieter führen. Die Geschäftsführung überwacht dies laufend und identifiziert mögliche Gegenmaßnahmen. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende Bauprojekte.

Für die Gesellschaft waren für 2022 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. Von nicht unerheblicher Bedeutung sind die Bedingungen zur Finanzierung entsprechender Baumaßnahmen, sowie deren Förderung durch Landeswohnraumförderprogramme und Bundesprogramme. Sollten sich diese Anforderungen weiter verschärfen, können Baumaßnahmen nur mit erheblichen Eigenkapitalanteilen finanziert werden.

### 1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

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

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

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

### 2. Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozial- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Hinzu kamen im Jahr 2022 der Ausbruch des Ukraine-Kriegs sowie der damit verbundene Anstieg bei den Energiepreisen und der damit einhergehenden Inflation. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse müssen ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft nicht. Geringe kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

#### Bestandsgefährdende Risiken

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

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

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

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

#### Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind 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 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerke spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerke überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrunge auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstigste Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

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

#### Finanzierung und Liquidität

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist nur bei bestehenden Kreditlinien und ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein wachsendes Gewicht.

#### Bausträgergertigkeit

Im Bausträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft dieses Risiko zu minimieren. Kosten und Termine werden laufend überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Um das Risiko zu minimieren, wird nur in sorgfältig ausgewählten Lagen investiert. Durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen, ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bausträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bausträgergeschäft könnte sich somit in erheblichen Maßen negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken.

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

#### Branche und Markt

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

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO<sub>2</sub>-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-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. Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele (kurzfristige) Änderungen in der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt.

#### Compliance und Recht

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

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

#### 3. Chancenbericht

Die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in Neu-Ulm. Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist nach wie vor groß.

Im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung werden kostengünstige Wohnungen geschaffen. Die Gesellschaft berücksichtigt bei den Neubauten und Bestandssanie-

rungen durch weitgehend barrierefreie Zugänge und Bäder die demografische Entwicklung. Mit energetischen Modernisierungen werden die Ressourcen geschont und im Verbrauch sparsame Lösungen umgesetzt.

Obwohl der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum in Neu-Ulm und der Region weiterhin steigt, ist aufgrund der sich verschärfenden Rahmenbedingungen und vor allem finanziellen Anforderungen sowie den Verpflichtungen an klimaneutrale Sanierungs- und Baumaßnahmen absehbar, dass Neubau voraussichtlich in den kommenden Wirtschaftsjahren wegen des erheblichen Bedarfs von Eigenkapital nicht und Sanierungsmaßnahmen nur in einem geringeren Umfang, als zur Erreichung der Klimaneutralität erforderlich wäre, realisiert werden. Dadurch können sich auch negative finanzielle Auswirkungen ergeben, z.B. durch eine höhere Belastung der Gesellschaft durch die CO<sub>2</sub>-Besteuerung.

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

#### D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Auf der Passivseite der Bilanz stehen originäre Finanzinstrumente, insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

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

#### Derivate

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

NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH

Neu-Ulm, 25.05.2023

Mechthild Destruelle  
Geschäftsführerin

## Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.328.925,50	121.362.301,76
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.795.788,22	5.979.947,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	391.983,19	391.983,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	122.435,56	114.717,68
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.682,53	18.788,58
6. Anlagen im Bau	3.256.313,62	6.363.225,39
7. Bauvorbereitungskosten	1.573.020,09	1.263.599,20
	<b>136.515.148,71</b>	
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.913.824,81	2.913.824,81
2. Beteiligungen	40.000,00	40.000,00
	<b>2.953.824,81</b>	
	<b>139.468.973,52</b>	<b>138.448.388,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.130.000,00	3.970.000,00
2. Andere Vorräte	21.038,21	22.870,65
	<b>4.151.038,21</b>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	60.633,59	43.811,13
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	33.014,80
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	876,31	149,77
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.014.734,86	7.167.757,40
5. Forderungen gegen Gesellschafter	30.377,34	249,31
6. Sonstige Vermögensgegenstände	438.358,83	923.066,40
	<b>9.544.980,93</b>	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Guthaben bei Kreditinstituten, Versicherungen	6.752.968,25	8.886.560,43
2. Bausparguthaben	230.211,82	172.585,31
	<b>6.983.180,07</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	479.421,62	400.731,10
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	100.717,11	103.966,32
	<b>580.138,73</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.728.311,46</b>	<b>160.173.151,07</b>

Passiva

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	7.669.378,22	7.669.378,22
II. Kapitalrücklage	29.134.595,08	29.134.595,08
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche / Satzungsmäßige Rücklage – davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 129.900,00 (Vorjahr: € 269.200,00)	1.198.974,88	1.069.074,88
2. Bauerneuerungsrücklage	40.483,75	40.483,75
3. Andere Gewinnrücklagen – davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 2.422.318,03 (Vorjahr: € 1.393.772,65)	9.705.958,51	7.283.640,48
	10.945.417,14	
IV. Bilanzgewinn	1.168.141,69	2.422.318,03
	<b>48.917.532,13</b>	<b>47.619.490,44</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	22.772,00	322.378,07
2. Sonstige Rückstellungen	2.594.093,41	1.861.415,54
	<b>2.616.865,41</b>	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.619.375,47	100.329.642,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.607.932,02	4.777.052,69
3. Erhaltene Anzahlungen	4.241.072,33	3.866.254,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.952,11	48.382,08
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797.631,90	764.735,95
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	245.168,12	254.584,82
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.358,18	24.995,67
8. Sonstige Verbindlichkeiten – davon Verbindlichkeiten aus Steuern: € 305.277,42 (Vorjahr: € 66.928,27)	305.277,42	66.928,27
	<b>108.893.767,55</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	77.146,37	74.489,92
<b>E. Passive latente Steuern</b>	223.000,00	162.800,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>160.728.311,46</b>	<b>160.173.151,07</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.041.639,92	17.168.346,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	14.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.332,72	8.464,28
	18.053.972,64	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	160.000,00	412.185,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	313.398,28	388.441,83
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-7.643.425,46	-7.513.119,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-218.154,18	-133,60
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.381.861,78	-3.052.576,23
	-11.243.441,42	
<b>Rohergebnis</b>	<b>7.283.929,50</b>	<b>7.425.609,04</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-13.823,34	-11.624,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung: € 916,34 (Vorjahr: € 900,96)	-4.248,75	-4.213,36
	-18.072,09	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-3.744.659,95	-3.608.669,69
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-577.494,67	-353.138,90
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	562.621,11	2.083.182,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen: € 100.536,98 (Vorjahr: € 110.712,33) – davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: € 961,13 (Vorjahr: € 729,75)	107.017,57	116.068,43
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: € 452,63 (Vorjahr: € 1.163,65)	-2.019.316,27	-2.133.557,51
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag – davon latente Steuern: € 60.200,00 (Vorjahr: € -7.100,00)	-295.983,51	-822.137,64
<b>Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>	<b>1.298.041,69</b>	<b>2.691.518,03</b>
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Gewinnrücklagen	-129.900,00	-269.200,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.168.141,69</b>	<b>2.422.318,03</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

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

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

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

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. Zuschüsse werden über die Dauer der Miet- und Belegungsbindung abgeschrieben.

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

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

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

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

5,5 % (VJ 5,5%) Solidaritätszuschlag sowie eines gewerbesteuerlichen Hebesatzes von 360 % (VJ 360%) bei einer Steuermesszahl von 3,5 %.

### Entwicklung Passivüberhang

	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres T€	Veränderungen T€	Stand zum Ende des Geschäftsjahres T€
Aktive Differenzen	8.350,25	2.765,32	11.115,57
Passive Differenzen	-580.828,53	-214.581,72	-795.410,25
<b>Gesamt</b>	<b>-572.478,28</b>	<b>-211.816,40</b>	<b>-784.294,68</b>

### C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

#### Anlagevermögen

Der Anlagenspiegel ist am Ende des Anhangs beigefügt (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 Schwabenstraße 81 wurde die Restnutzungsdauer um 10 Jahre auf 30 Jahre verlängert.

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.

### Umlaufvermögen

Die Position unfertige Leistungen enthält € 4.130.000,00 (Vorjahr: € 3.970.000,00) 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€ 371 (VJ T€ 101,0) und eine Pauschalwertberichtigung von 1 % (VJ 1 %) der nicht einzelwertberichtigten T€ 1 (VJ T€ 1) gebildet. Für die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind Wertberichtigungen in Höhe von T€ 909,5 (VJ T€ 910,6) in Abzug gebracht.

### Rückstellungen

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

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
unterlassene Instandhaltung	1.028	764
noch erwartete Baukosten (Schadensbehebung)	162	187
noch erwartete Baukosten für übereignete Einheiten (Umlaufvermögen)	435	253
Aufbewahrvspflichten	96	91
Kosten der Hausbewirtschaftung	274	161
ausstehende Rechnungen (Baukosten)	255	185
Prozesskosten	215	138

### Verbindlichkeiten

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

**D. Erläuterungen zu den GuV-Posten**

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

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

	Geschäfts- jahr T€	Vorjahr T€
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Auflösung von Wertberichtigungen	66	29
Auflösung von Rückstellungen	79	43
Kostenerstattungen	99	166
Versicherungsleistungen	27	93
	Geschäfts- jahr T€	Vorjahr T€

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Rechts- und Beratungskosten	163	28
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	54	25
Kosten Erstellung Betriebskostenabrechnung	38	1
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	137	166

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von T€ 2 und Erträge in Höhe von T€ 45 enthalten.

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

**E. Sonstige Angaben**

- Im Geschäftsjahr war eine kaufmännische Mitarbeiterin in Teilzeit beschäftigt.
- Gegenüber dem Gesellschafter bestehen keine nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen. Im Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von € 4.607.932,02 (VJ € 4.777.052,69) enthalten.
- Die in den Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter ausgewiesenen Beträge betreffen:

<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen:</b>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
NUWOG-Dienst		
– Kontokorrentkredit	0,00	2.000.000,00
– Ergebnisabführung und Zinsen IV/2022	567.484,31	2.098.305,86
GSI		
– Darlehen für Bauträgermaßnahme	7.500.000,00	1.800.000,00
– Abrechnung aus der Geschäftsbeziehung sowie Überzahlung bei Personal- und Sachkostenerstattung sowie Zinsen IV/2022	947.250,55	1.269.451,54
	9.014.734,86	7.167.757,40

<b>Forderungen gegenüber Gesellschafter:</b>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Stadt Neu-Ulm (betrifft die Erstattung von Stromkosten und verauslagte Erschließungskosten)	30.377,34	249,31

<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen:</b>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
NUWOG-Dienst		
– Verrechnung Kapitalertragsteuer/Soli	123,73	108,44
GSI		
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Erstattungsansprüche und Verrechnungen Kapitalertragsteuer/Soli	245.044,39	254.476,38
	245.168,12	254.584,82

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern:</b>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Stadt Neu-Ulm (betrifft sonstige Verbindlichkeiten, Erbbauzinsen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und Verbindlichkeit aus Vermietung)	20.358,18	24.995,67

- Die Aufsichtsratsvergütungen betragen € 4.266,76 für das Geschäftsjahr 2022 (VJ € 3.068,08).
- Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse gegenüber Mitgliedern der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrates bestehen nicht.
- Zinsswaps

Darlehensstraten in Höhe von € 11.947.487,41 sind durch elf Zinsswaps bei der Bayern LB abgesichert. Der aktuelle Marktwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2022 € -836.703,38 (ohne Stückzinsen). Es handelt sich um indikative (hypothetische) Marktwerte der Einzelabschlüsse auf Markt-to-Markt-Niveau, die auf Marktkonditionen zum 31.12.2022 der in Reuters verfügbaren Zinskurve basieren. Es erfolgt eine Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit der Zerokurve vom 31.12.2022 (Barwertmethode). Die Ausführungszeitpunkte liegen zwischen 2009 und 2020.

Darlehensbeträge in Höhe von nominal € 6.550.000,00 (zum 31.12.2022 € 4.576.500,00) sind durch drei Zinsswaps bei der DZ Bank AG abgesichert. Der beizulegende Zeitwert der betreffenden Finanzinstrumente umfasst zum 31.12.2022 € 120.787,61 (inklusive Stückzinsen). Die Bewertung erfolgt in Abhängigkeit von den relevanten Basisinstrumenten anhand aktueller beobachtbarer Marktdaten und mit anerkannten Bewertungsmethoden, wie beispielsweise der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model“ sowie proprietären Modellen der DZ Bank AG. Die Ausführungszeitpunkte waren im Jahr 2013.

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

7. Finanzielle Verpflichtungen:

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

	noch zu erwartende Investitionssumme T€	offene Darlehensauszahlung oder Zuschüsse T€	bisher nicht durch Darlehenszusagen gedeckt T€
Neubau Anlagevermögen			
Schwabenstraße 83 (Mod.)	619	1.280	0
Schillerstraße 20/1	7.409	8.640	0
Wiley Nord BA 1	12	0	12
Wiley Nord BA 2	8	0	8
Gesamtsumme	8.048 (VJ 1.767)	9.920 (VJ 2.049)	20 (VJ 556)

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

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

Es bestehen außerdem noch eine Kreditzusage über insgesamt € 10 Mio. an die GSI. Von den € 10 Mio. hat die GSI zum 31.12.2022 € 7,5 Mio abgerufen.

Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

9. Die Gesellschaft ist alleinige Gesellschafterin der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH mit Sitz in Neu-Ulm bei voll eingezahltem Stammkapital von € 25.564,59.

Gemäß Ergebnisabführungsvertrag vom 16. Dezember 1994 wurde das Ergebnis 2022 der NUWOG-Dienst von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

	€
Höhe des Anteils (100%)	2.913.824,81
Eigenkapital (100%)	2.913.824,81
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	562.621,11

Die Gesellschaft ist zu 33,33% an der DIWOG Donau-Ille-Wohnungsgesellschaft mbH mit Sitz in Neu-Ulm beteiligt.

Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt € 120.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

	€
Höhe des Anteils (33,33%)	40.000,00
Eigenkapital (100%)	2.684.266,32
Jahresfehlbetrag	60.919,88

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

11. Mitglieder der Geschäftsführung:

> Veiga, Michael, Geschäftsführer bestellt bis 22.05.2023

> Destruelle, Mechthild, Geschäftsführerin bestellt ab 22.05.2023

12. Mitglieder des Aufsichtsrates:

> Albsteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende

> Lidl-Böck, Juliane, Rechtsanwältin, stellvertr. Aufsichtsratsvors.

> Fendt, Tanja, Revisorin gewählt ab 16.2.2022

> Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt

> Salzmann, Martin, Wirtschaftsingenieur

> Salzmann, Stephan, Optiker bestellt bis 15.2.2022

> Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar

> Koch, Gerlinde, Lehrerin i.R.

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

> Prießnitz, Roland, Steuerberater

> Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur

F. Weitere Angaben

1. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt folgende Ergebnisverwendung vor:

Der Bilanzgewinn von € 1.168.141,69 soll den Anderen Gewinnrücklagen zugeführt werden.

2. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Neu-Ulm, 25.05.2023



Mechthild Destruelle  
Geschäftsführerin



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

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.619.375,47	5.447.308,61	18.227.210,46	74.944.856,40	98.619.375,47
Vorjahreswert	(100.329.642,96)	(3.889.055,88)	(16.904.181,77)	(79.536.405,31)	(100.329.642,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.607.932,02	169.120,67	676.482,68	3.762.328,67	4.607.932,02
Vorjahreswert	(4.777.052,69)	(169.120,67)	(676.482,68)	(3.931.449,34)	(4.777.052,69)
Erhaltene Anzahlungen	4.241.072,33	4.241.072,33	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(3.866.254,66)	(3.866.254,66)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.952,11	56.952,11	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(48.382,08)	(48.382,08)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	797.631,90	797.631,90	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(764.735,95)	(764.735,95)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	245.168,12	245.168,12	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(254.584,82)	(254.584,82)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	20.358,18	20.358,18	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(24.995,67)	(24.995,67)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	305.277,42	305.277,42	0,00	0,00	0,00
Vorjahreswert	(66.928,27)	(66.928,27)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>108.893.767,55</b>	<b>11.282.889,34</b>	<b>18.903.693,14</b>	<b>78.707.185,07</b>	<b>103.227.307,49</b>
<b>Vorjahreswert</b>	<b>(110.132.577,10)</b>	<b>(9.084.058,00)</b>	<b>(17.580.664,45)</b>	<b>(83.467.854,65)</b>	<b>(105.106.695,65)</b>

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2022 €
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
<b>I. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.396.192,32	87.049,58	37.751,58	7.474.108,92	20.230,00	196.899.369,24
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.347.788,61	0,00	0,00	0,00	0,00	8.347.788,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	391.983,19	0,00	0,00	0,00	0,00	391.983,19
4. Technische Anlagen und Maschinen	230.017,78	0,00	0,00	20.230,00	0,00	250.247,78
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.687,18	30.000,00	0,00	0,00	0,00	55.687,18
6. Anlagen im Bau	6.363.225,39	3.998.456,76	0,00	368.740,39	7.474.108,92	3.256.313,62
7. Bauvorbereitungskosten	1.263.599,20	685.719,72	7.558,44	0,00	368.740,39	1.573.020,09
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>206.018.493,67</b>	<b>4.801.226,06</b>	<b>45.310,02</b>	<b>7.863.079,31</b>	<b>7.863.079,31</b>	<b>210.774.409,71</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>						
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
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>2.953.824,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.953.824,81</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>208.972.318,48</b>	<b>4.801.226,06</b>	<b>45.310,02</b>	<b>7.863.079,31</b>	<b>7.863.079,31</b>	<b>213.728.234,52</b>

## Anlage 1

(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2022 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
68.033.890,56	3.545.882,16	9.328,98	71.570.443,74	125.328.925,50	121.362.301,76
2.367.840,77	184.159,62	0,00	2.552.000,39	5.795.788,22	5.979.947,84
0,00	0,00	0,00	0,00	391.983,19	391.983,19
115.300,10	12.512,12	0,00	127.812,22	122.435,56	114.717,68
6.898,60	2.106,05	0,00	9.004,65	46.682,53	18.788,58
0,00	0,00	0,00	0,00	3.256.313,62	6.363.225,39
0,00	0,00	0,00	0,00	1.573.020,09	1.263.599,20
<b>70.523.930,03</b>	<b>3.744.659,95</b>	<b>9.328,98</b>	<b>74.259.261,00</b>	<b>136.515.148,71</b>	<b>135.494.563,64</b>
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
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.953.824,81</b>	<b>2.953.824,81</b>
<b>70.523.930,03</b>	<b>3.744.659,95</b>	<b>9.328,98</b>	<b>74.259.261,00</b>	<b>139.468.973,52</b>	<b>138.448.388,45</b>

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

Am 22. Juni 2023 erteilte der Gesetzliche Prüfungsverband, VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN e.V., München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 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.

Bildnachweis: Florian Schreiber, München



ULMER HOFGUT BA 1-3

# NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH

## Lagebericht 2022

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH wurde am 27.09.1994 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts Memmingen unter HRB 7394 eingetragen.

Alleinige Gesellschafterin der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH (NUWOG-Dienst) ist die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (NUWOG-Stadt). Die Gesellschaft steht damit in mittelbarem Alleineigentum der Stadt Neu-Ulm. Der Geschäftsführer der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH ist gleichzeitig Geschäftsführer der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Neu-Ulm.

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

Zum Kerngeschäft des Unternehmens gehören die Verwaltung und Betreuung von fremden Bauten und Bauvorhaben zur Sicherstellung der Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, die Betätigung als Sanierungsträgerin sowie der Betrieb öffentlicher Einrichtungen jeder Art. Die Gesellschaft beschäftigt sich ausschließlich mit Dienstleistungen für die Stadt Neu-Ulm, in der Regel im Rahmen von Inhouse-Geschäften. Ferner wurde der Gesellschaft mit Bescheid vom 05.12.1994, bzw. 24.07.2019 die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

#### II. Ziele und Strategien

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

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

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3 % gesunken. Im Jahresdurch-

schnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2022 bei 2,3 % (VJ 2,3 %).

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 Prozent. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Aus der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

##### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

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

#### Regionale Rahmenbedingungen

In Neu-Ulm ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Obwohl in den letzten Jahren viele Wohnungen neu gebaut worden sind, ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere nach geförderten Wohnungen, weiterhin konstant. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm bis 2040 (Stand September 2021) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2022 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 65.273 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 m<sup>2</sup> sowie eine gewerbliche Einheit mit 244,41 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Hinzu kommen zwölf Abstellplätze.

Die Durchschnittsmiete der eigenen Wohnungen lag bei 7,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Gesamtertrag aus der Vermietung (Sollmieten nach Abzug der Erlösschmälerungen) der eigenen Objekte beträgt T€ 67,6 (VJ T€ 80,2).

##### 2. Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 wurden in der Johannisstraße 12 die Freianlagen umgestaltet, bei der Baumaßnahme handelt es sich um einen Umbau/Neubau einer vorhandenen Gartenfläche mit einer Doppelgarage (Fahrrad- und PKW-Garage), die abgerissen wurde und stattdessen offene PKW-Stellplätze mit einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge, einem Fahrradhaus und einer Platzfläche entstehen sollen. Die vier neuen PKW-Stellplätze wurden zum 14.12.2022 fertiggestellt. Die Ladesäule und das Fahrradhaus wurden im zweiten Quartal 2023 fertiggestellt.

Des Weiteren tritt die Gesellschaft als Dienstleister der Stadt Neu-Ulm auf.

##### 3. Bestandspflege, Modernisierung

Für Reparaturen und Instandhaltungen am eigenen Immobilienbestand wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 1,2 (VJ T€ 2,5) eingesetzt.

##### 4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Beim, im Geschäftsjahr 2021, beurkundeten Kaufvertrag über das Wohn- und Gewerbeobjekt Ortsstraße 12 erfolgte planmäßig der Übergang von Nutzen und Lasten zum 29.04.2022.

##### 5. Erwerbe im Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Immobilien erworben.

##### 6. Baubetreuung

Die Gesellschaft tritt als Dienstleister der Stadt Neu-Ulm auf und wurde von der Stadt Neu-Ulm im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms mit der Generalplanung und der gesamten Bauleistung als Generalunternehmer für das Objekt Münsterblick BA I (36 WE) beauftragt. Die Nutzungsaufnahme (Vermietung) durch die Stadt Neu-Ulm ist zum 31.01./01.02.2018 erfolgt. Zur end-

gültigen Fertigstellung sind noch Erschließungsarbeiten im Neubaugebiet erforderlich. Die endgültige Abrechnung der Baubetreuung erfolgt im Anschluss.

### 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 betragen im Geschäftsjahr unverändert T€ 34,0 (VJ T€ 34,0).

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

### 9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum oblag der Gesellschaft das Quartiersmanagement der beiden Sozialen Stadtquartiere im „Vorfeld“ mit dem Stadtteilcafé „Vorfeld-Inn“ und in der östlichen Innenstadt. Die Umsatzerlöse beliefen sich auf T€ 74,4 (VJ T€ 53,0).

### 10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums drei Mitarbeiter\*innen in Vollzeit und zwei Mitarbeiter\*innen in Teilzeit. Der Aufwand für Personal beträgt T€ 329,2 (VJ T€ 348,5) und unterschreitet die prognostizierte Höhe von T€ 403,0. Gründe dafür sind das Ausscheiden von zwei Beschäftigten und fehlende Neueinstellungen.

Michael Veiga wurde zum 19.05.2023 als Geschäftsführer abberufen. Mechthild Destruelle wurde ab 19.05.2023 zur alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin bestellt.

Stefan Ozwirk ist zum 31.08.2022 aus dem Arbeitsverhältnis ausgeschieden. Die Prokura wurde deshalb zum 31.08.2022 widerrufen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 25.10.2022.

Kornelia Mahne, Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner sind weiterhin zu Prokuristen bestellt.

### 11. Organisation

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

### 12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

### III. Lage

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

	Vorjahreswert 2021	Ist-Wert 2022	Prognose-Wert 2022
Eigenkapitalquote %	23,9	36,7	30 – 40
Durchschnittl. Instandhaltungsaufwendungen €/m <sup>2</sup>	2,37	1,46	5 – 15

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,7% (VJ 23,9%) und liegt im Bereich der Prognose 30,0% - 40,0%.

Die durchschnittlichen Aufwendungen für Instandhaltung betragen 1,46 €/m<sup>2</sup> (VJ 2,37 €/m<sup>2</sup>). Grund für die Abweichung von der Prognose ist der verminderte Instandhaltungsbedarf im Wohnungsbestand.

### 1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf T€ 529,8 (VJ T€ 530,5) vermindert. Davon entfallen T€ 330,4 (VJ T€ 342,7) auf die interne Leistungsverrechnung, T€ 91,1 (VJ T€ 100,8) auf die Hausbewirtschaftung inklusive der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten und T€ 108,4 (VJ T€ 86,9) auf die Betreuungstätigkeit.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr auf T€ 562,6 (VJ T€ 2.083,2) verringert. Hauptursache für die Verringerung ist der zurückgegangene Ertrag aus der Gewinnabführung der GSI von T€ 2.165,1 auf T€ 294,0. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge von T€ 1,9 auf T€ 414,6 sind auf den Verkauf des Anlagevermögens zurückzuführen. Die Effekte aus den zurückgegangenen Personalaufwendungen von T€ 348,5 auf T€ 329,2 und die gesunkenen Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen von T€ 342,7 auf T€ 330,4 heben sich weitestgehend auf.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2. Finanzlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.141,5 auf T€ 759,8 reduziert.

Die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ -2.430,1) sowie der Finanzierungstätigkeit (T€ -295,0) wurden nicht vollständig durch den Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit (T€ 583,6) gedeckt; darüber hinaus verminderte sich der Finanzmittelfonds.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist auf rund € 7,9 Mio. gesunken (VJ rund € 12,2 Mio.). Die Hauptgründe auf der Aktivseite liegen in der Verminderung der flüssigen Mittel (rund € 2,1 Mio.) und den Forderungen gegen verbundene Unternehmen (um rund € 1,9 Mio.). Die unfertigen Leistungen und die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich hingegen erhöht.

Auf der Passivseite verringerten sich vor allem die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (um rund € 3,5 Mio.) und die erhaltenen Anzahlungen (um rund € 0,7 Mio.). Dagegen haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöht.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

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

### IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### 1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

#### 2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Mitarbeiterfluktuation stellt sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar. Es wurden zwei Arbeitsverhältnisse beendet, beide wegen Kündigung durch die Beschäftigten.

Eine langfristige Mitarbeiterbindung kann durch das Angebot einer betrieblichen Altersvorsorge oder einer Teilzeitbeschäftigung gestärkt werden. Auch die Förderung der

Beschäftigten durch Fortbildungen wirken sich positiv aus.

### Umweltbelange

Die im Anlagevermögen befindlichen Immobilien wurden bereits in den vergangenen Jahren energetisch saniert. Dabei wurde die Gebäudehülle ertüchtigt, was zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung führt. Für das Wirtschaftsjahr 2023 ist geplant, dass die Gasheizung auf Fernwärme umgestellt wird.

### C. Prognose, Risiko- und Chancenbericht

#### 1. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit hohen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Kriegs sowie der nach wie vor präsenten Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges einerseits sowie der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Anlass zu Sorgen bereiten die hohen Baupreise sowie die stark gestiegenen Zinsen. Das Umfeld für Finanzierungen und Förderungen hat sich erheblich verschlechtert. 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.

Das prognostizierte Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2023 beträgt rund T€ 42. Das prognostizierte Vorjahresergebnis für 2022 in Höhe von T€ 497 wurde hauptsächlich durch gestiegene Erträge aus der Gewinnabführung übertroffen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2023
Eigenkapitalquote %	90 – 99
Durchschnittliche Instandhaltungsaufwendungen €/m <sup>2</sup>	80 – 120

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachtete Kennzahl sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

#### 2. Risikobericht

Wegen der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren,

bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, insbesondere die stark gestiegenen Energiekosten können mit Mietwohnraum versorgte Haushalte überfordern und die Zahlungsausfälle können das Geschäftsergebnis maßgeblich negativ beeinflussen. Des Weiteren ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operativen Risiken sowie ggf. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Einpersonen- und Alleinerziehenden Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können erhebliche Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie- und Betriebskosten der Mieter führen. 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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende Bauprojekte.

Für die Gesellschaft waren für 2022 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. Von nicht unerheblicher Bedeutung sind die Bedingungen zur Finanzierung entsprechender Baumaßnahmen sowie deren Förderung durch Landeswohnraumförderprogramme und Bundesprogramme. Sollten sich diese Anforderungen weiter verschärfen, können Baumaßnahmen nur mit erheblichen Eigenkapitalanteilen finanziert werden.

#### 1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

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

Die Unternehmensplanung und das Portfoliomanagement bilden die Grundlage für das Controlling. Ergänzt wird

das Controlling durch ein Berichtswesen, in das monatlich oder quartalsweise Planzahlen durch einen Soll-Ist-Vergleich kontrolliert werden.

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

#### 2. Risiken

Die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH ist von der NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH und der Stadt Neu-Ulm abhängig. 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.

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

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

Im Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

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

#### 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell

der CO<sub>2</sub>-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-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. Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele (kurzfristige) Änderungen bei der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt.

#### Compliance und Recht

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

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

#### 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, 25.05.2023



Mechthild Destruelle  
Geschäftsführerin



## Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	768.411,38	965.652,81
II. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.000,00	1.475.000,00
	<b>2.243.411,38</b>	<b>2.440.652,81</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	4.637.909,55	4.620.785,82
2. Andere Vorräte	0,00	1.844,26
	<b>4.637.909,55</b>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	0,00	126,74
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	290,13	759,34
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	293.987,35	2.205.159,56
4. Forderungen gegen Gesellschafter	123,73	108,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.790,02	316,71
	<b>300.191,23</b>	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>759.762,29</b>	2.901.311,14
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.941.274,45</b>	<b>12.171.064,82</b>

## Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25.564,59
II. Kapitalrücklage	2.888.260,22	2.888.260,22
	<b>2.913.824,81</b>	<b>2.913.824,81</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	40.150,00	40.852,22
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	4.290.641,25	4.968.907,25
2. Verbindlichkeiten aus Vermietung	361,37	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.657,67	36.744,39
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.937,82	103.064,67
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	567.484,31	4.098.305,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: €3.127,75 (Vorjahr: € 9.365,62)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: €36,47 (Vorjahr: €0,00)	3.217,22	9.365,62
	<b>4.987.299,64</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.941.274,45</b>	<b>12.171.064,82</b>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	91.100,28	100.830,36
b) aus Betreuungstätigkeit	108.359,83	86.941,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	330.351,78	342.735,59
	529.811,89	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.123,73	11.131,93
3. Sonstige betriebliche Erträge	414.639,91	1.930,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-23.626,07	-26.911,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-239.350,13	-129.586,36
	-262.976,20	
<b>Rohergebnis</b>	<b>698.599,33</b>	<b>387.071,75</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-254.127,62	-270.039,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung – davon für Altersversorgung: € 19.510,21 (Vorjahr: € 20.443,85)	-75.065,41	-78.472,47
	-329.193,03	
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	-26.261,89	-22.642,57
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48.488,75	-38.217,65
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	293.987,35	2.165.071,60
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	427,42	411,23
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen – davon an verbundene Unternehmen: € 26.449,32 (Vorjahr: € 60.000,00)	-26.449,32	-60.000,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>562.621,11</b>	<b>2.083.182,57</b>
11. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-562.621,11	-2.083.182,57
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### A. Allgemeine Angaben

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

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

Der vorliegende 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 Kleinunternehmen im Sinne des § 267a HGB. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlussstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB zu erfolgen.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

#### Anlagevermögen

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

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

> Gebäude 2,00%

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

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen enthalten aus der Baubetreuung (Generalunternehmervertrag) die hierfür angefallenen Aufwendungen. Daneben sind € 19.900,00 (VJ € 23.500,00) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

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

Die übrigen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten angesetzt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

#### Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind in nicht unerheblichem Umfang Prüfungs- und Abschlusskosten in Höhe von T€ 24 (VJ T€ 21) 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 31.12.2022 ein Bankkonto für die Wohnungen der Stadt Neu-Ulm mit € 92.737,98 (VJ € 75.760,49).

**D. Erläuterungen zu den GuV-Posten**

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

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

	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>		
aus Anlagenverkäufen	412	0

Im Geschäftsjahr entfiel das Gesamt-Netto-Honorar des Abschlussprüfers mit T€ 13,0 auf Prüfungsleistungen.

**E. Sonstige Angaben**

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter (ohne GF)	1	1
Technische Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	2	0
<b>Summe</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen € 4.266,62 für das Geschäftsjahr 2022.

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	20.282,01
Sonstige Vermögensgegenstände	293.987,35	2.184.877,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.937,82	103.064,67

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	123,73	108,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.863,20	2.000.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	562.621,11	2.098.305,86

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 2022 der GSI von der Gesellschaft übernommen.

Der Jahresabschluss der GSI zum 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

Höhe des Anteils am Kapital (100%)	€ 1.475.000,00
Eigenkapital	€ 1.475.000,00
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	€ 293.987,35

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 von der NUWOG-Stadt in Anspruch genommen. Es bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse.

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

7. Finanzielle Verpflichtungen

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

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

8. Mitglieder der Geschäftsführung:

> Veiga, Michael, Geschäftsführer bestellt bis 19.05.2023

> Destruelle, Mechthild, Geschäftsführerin bestellt ab 19.05.2023

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

> Albsteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende

> Lidl-Böck, Juliane, Rechtsanwältin, stellvertr. Aufsichtsratsvors.

> Fendt, Tanja, Revisorin gewählt ab 16.2.2022

> Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt

> Salzmann, Martin, Wirtschaftsingenieur

> Salzmann, Stephan, Optiker bestellt bis 15.2.2022

> Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar

> Koch, Gerlinde, Lehrerin i.R.

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

> Prießnitz, Roland, Steuerberater

> Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur

**F. Weitere Angaben**

**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, 25.05.2023



Mechthild Destruelle  
Geschäftsführerin

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand 31.12.2022 €
<b>I. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	1.543.969,28	90.209,98	336.300,41	1.297.878,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.463,70	0,00	3.569,60	20.894,10
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>1.568.432,98</b>	<b>90.209,98</b>	<b>339.870,01</b>	<b>1.318.772,95</b>
<b>II. Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.475.000,00	0,00	0,00	1.475.000,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>1.475.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.475.000,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>3.043.432,98</b>	<b>90.209,98</b>	<b>339.870,01</b>	<b>2.793.772,95</b>

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

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Erhaltene Anzahlungen	4.290.641,25	4.290.641,25	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(4.968.907,25)</i>	<i>(695.026,00)</i>	<i>(4.273.881,25)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	361,37	361,37	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.657,67	41.657,67	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(36.744,39)</i>	<i>(36.744,39)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.937,82	83.937,82	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(103.064,67)</i>	<i>(103.064,67)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	567.484,31	567.484,31	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(4.098.305,86)</i>	<i>(4.098.305,86)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	3.217,22	3.217,22	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(9.365,62)</i>	<i>(9.365,62)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>4.987.299,64</b>	<b>4.987.299,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(9.216.387,79)</i>	<i>(4.942.506,54)</i>	<i>(4.273.881,25)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>

## Anlage 1

(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2022 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
578.316,47	26.261,89	75.110,89	529.467,47	768.411,38	965.652,81
24.463,70	0,00	3.569,60	20.894,10	0,00	0,00
<b>602.780,17</b>	<b>26.261,89</b>	<b>78.680,49</b>	<b>550.361,57</b>	<b>768.411,38</b>	<b>965.652,81</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	1.475.000,00	1.475.000,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.475.000,00</b>	<b>1.475.000,00</b>
<b>602.780,17</b>	<b>26.261,89</b>	<b>78.680,49</b>	<b>550.361,57</b>	<b>2.243.411,38</b>	<b>2.440.652,81</b>

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

Am 21. Juni 2023 erteilte Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, München, der Gesellschaft für den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 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 2022

### A. Grundlagen des Unternehmens

#### I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

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

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

Mit Bescheid vom 17.06.2004 bzw. 12.08.2019 wurde der Gesellschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 c der Gewerbeordnung erteilt.

#### II. Ziele und Strategien

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

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

### B. Wirtschaftsbericht

#### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

##### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9% höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0%). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2022 um 0,7% höher.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9%.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3% gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2,4 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 20.000 weniger als vor einem Jahr.

Die Erwerbstätigkeit ist im November 2022 auf 45,6 Millionen Menschen gestiegen, das waren 600.000 mehr als im November 2021. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. In der Stadt Neu-Ulm lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2022 bei 2,3% (VJ 2,3%).

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von zwei Zinserhöhungen um jeweils 0,75 Prozentpunkte. Am 15. Dezember 2022 erfolgte die aktuelle Zinserhöhung um weitere 0,5 Prozentpunkte für alle drei Leitzinssätze. Es war die vierte Erhöhung der EZB im vergangenen Jahr. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum liegt nun bei 2,5 Prozent. Experten prognostizieren auch in den nächsten Monaten einen weiteren Anstieg der Zinsen. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Aus der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

##### Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7% Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2% gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1%, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9% zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen,

die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

##### Regionale Rahmenbedingungen

In Neu-Ulm ist der Immobilienmarkt nach wie vor angespannt. Obwohl in den letzten Jahren viele Wohnungen neu gebaut worden sind, ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere nach geförderten Wohnungen, weiterhin konstant hoch. Gemäß der Bevölkerungsprognose der Stadt Neu-Ulm bis 2040 (Stand September 2021) wird ein Wachstum auf über 70.000 Einwohner bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts erwartet. Zum 31.12.2022 verzeichnete die Stadt Neu-Ulm insgesamt 65.273 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze).

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

### II. Geschäftsverlauf

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

#### 1. Bestandsbewirtschaftung

Die Gesellschaft besitzt keinen eigenen Wohnungsbestand.

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

#### 2. Neubautätigkeit

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

#### 3. Bestandspflege, Modernisierung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fielen Reparaturen am gepachteten Immobilienbestand in Höhe von T€ 8,7 (VJ T€ 3,0) an.

#### 4. Verkäufe aus dem Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Verkaufsmaßnahmen durchgeführt.

#### 5. Erwerbe im Anlagevermögen (Immobilien)

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Immobilien erworben.

#### 6. Baubetreuung

Im Geschäftsjahr 2022 bestand der Projektsteuerungsvertrag für eine Bauherrngemeinschaft fort. Des Weiteren bestehen zwei Betreuungsverträge mit der DIWOG für die Bauvorhaben in Nersingen-Straß und Elchingen-Unterechingen.

#### 7. Bauträgertätigkeit

Die in 2021 fertiggestellte Baumaßnahme „Ulmer Hofgut BA 3“ mit 26 Eigentumswohnungen, 26 Tiefgaragenstellplätzen und 12 Stellplätzen wurde weiterhin vermarktet. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Tiefgaragenstellplatz und ein Stellplatz verkauft und übergeben. Zum 31.12.2022 waren zwei Tiefgaragenstellplätze nicht verkauft.

Bei der Baumaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“ erfolgte der Baubeginn im April 2021. Durch die seit Beginn des Jahres 2022 stark gestiegenen Zinsen ist die Kaufnachfrage nach Wohnungen gesunken, was direkten Einfluss auf geplante Verkaufsmaßnahmen hat. Soweit diese den Unternehmensverbund der NUWOG betreffen, wurden



entsprechende Verkaufsüberlegungen aufgrund der zu erwartenden Käuferzurückhaltung zurückgestellt. Verkäufe sollen dann realisiert werden, wenn die Zinsen sinken und Eigentumserwerb wieder an Attraktivität gewinnt. Aus diesem Grunde wird das zum Verkauf geplante Vorhaben mit 28 Wohnungen in der Münsterblickstraße nach Fertigstellung vermietet und zu einem späteren Zeitpunkt als ursprünglich geplant verkauft. Dadurch werden Risiken und zusätzliche Verwaltungskosten vermieden, die sich aus einem möglicherweise nur zu realisierenden Teilverkauf ergeben können.

### 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 2.488 Wohnungen, 33 Gewerbeeinheiten, 444 Garagen und 1.295 Pkw-Stellplätze/Carports der NUWOG-Unternehmensgruppe bewirtschaftet. Darin enthalten sind 67 Wohnungen, 73 Garagen und 55 Pkw-Stellplätze der Stadt Neu-Ulm.

Für die DIWOG verwaltete die Gesellschaft zum 31.12.2022 das im Geschäftsjahr fertiggestellte Projekt in der Weißinger Straße 13 & 13a mit 17 Wohneinheiten und 23 Stellplätzen.

In der Drittverwaltung befinden sich laufende Pachtverhältnisse zur Weitervermietung für eine private GbR (16/VJ 16 Wohneinheiten und 17/VJ 17 Stellplätze) sowie für die NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH (4/VJ 5 Gewerbeeinheiten und 1/VJ 1 Stellplatz).

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

Außerdem verwaltet die Gesellschaft Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Am 31.12.2022 wurden 46 (VJ 46) Wohneinheiten, drei (VJ drei) Gewerbeeinheiten und 3 (VJ 3) Garagen/Tiefgaragenstellplätze sowie 13 Stellplätze/Carports verwaltet. Die Erlöse aus der Verwaltungsbetreuung belaufen sich auf T€ 13,7 (VJ T€ 13,7).

### 9. Dienstleistungen

Im Berichtszeitraum war die Gesellschaft als Dienstleister für die NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und für den Wohnstift tätig.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der DIWOG besteht weiterhin fort.

### 10. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Ende des Berichtszeitraums neben dem Geschäftsführer 31 Mitarbeiter\*innen in Vollzeit, 25 Mitarbeiter\*innen in Teilzeit und zwei dual Studierende. Der Aufwand für Personal beträgt T€ 3.038,0 (VJ T€ 3.010,8) und unterschreitet die prognostizierte Höhe von T€ 3.482,0.

Michael Veiga wurde zum 19.05.2023 als Geschäftsführer abberufen. Mechthild Destruelle wurde ab 19.05.2023 zur alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführerin bestellt.

Stefan Ozwirk ist zum 31.08.2022 aus dem Arbeitsverhältnis ausgeschieden. Die Prokura wurde deshalb zum 31.08.2022 widerrufen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte am 25.10.2022.

Kornelia Mahne, Jasna Dominkovic-Lukic und Andreas Werner sind weiterhin zu Prokuristen bestellt.

### 11. Organisation

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

### 12. Gesamtaussage

Die Geschäftsführung der GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres noch positiv. Erfreulich ist die Erweiterung der Verwaltung auf die Objekte der DIWOG. Des Weiteren konnte der Baufortschritt der Bauträgermaßnahme „Münsterblickstraße BA 3“ trotz des Ukraine-Krieges und Coronaviruskrisse fortgeführt werden. Beeinflusst wird der Fertigstellungstermin der Maßnahme, der jetzt gegenüber den ursprünglichen Planungen später, d.h. voraussichtlich zum Oktober 2023 erfolgen wird. Um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sicherzustellen, werden die Wohnungen zu auskömmlichen Mietpreisen vermietet. Aufgrund der hohen Unsicherheiten bei Planung, Herstellung, Finanzierung und Verkauf sind aktuell keine weiteren Bauträgermaßnahmen zum Verkauf von Eigentumswohnungen geplant.

### III. Lage

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

	Vorjahreswert 2021	Ist-Wert 2022	Prognosewert 2022
Eigenkapitalquote %	15,7	12,0	11,0 – 15,0

Die Eigenkapitalquote beträgt 12,0% (VJ 15,7%) und liegt im Bereich der Prognose 11,0% - 15,0%. Die vergleichsweise niedrige Eigenkapitalausstattung ist jedoch im Hinblick auf die Einbindung in die NUWOG-Unternehmensgruppe ausreichend.

### 1. Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die gesamten Umsatzerlöse auf T€ 4.641,9 (VJ T€ 15.573,4) vermindert. Sie entfallen größtenteils auf die Geschäftsbesorgung und auf Kostenerstattungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe. Aus der Hausbewirtschaftung werden (einschließlich Pachtbestand und Umlagen) Erlöse mit T€ 533,7 (VJ T€ 572,0) und aus dem Verkauf von Grundstücken T€ 41,8 (VJ T€ 11.099,2) erzielt.

Die Erlöse (Sollmieten vor Erlösschmälerungen) aus der Weitervermietung verringerten sich von T€ 379,1 (VJ) auf T€ 337,2. Ursächlich dafür war der Wegfall der Einnahmen aus der Weitervermietung der Studenten-Apartments.

Das Ergebnis vor Gewinnabführung hat sich 2022 gegenüber dem Vorjahr auf T€ 294,0 (VJ T€ 2.165,1) verringert. Hauptursache für die Verringerung sind die zurückgegangenen Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, dem gegenüber stehen die vermehrten Erlöse aus der Geschäftsbesorgung, Kostenerstattungen sowie Weiterverrechnungen innerhalb der NUWOG-Unternehmensgruppe.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

### 2. Finanzanlage

Das Unternehmen hat seine Zahlungsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2022 ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert.

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 729,6 auf T€ 1.421,0 verringert, vor allem aufgrund von Finanzierung der Bauträgermaßnahme.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (T€ 729,6) resultiert aus den Abflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 5.396,2) und der Investitionstätigkeit (T€ 197,7) und den Zuflüssen aus der Finanzierungstätigkeit (T€ 4.864,3).

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

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet.

### 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich auf T€ 12.290,6 (VJ T€ 9.373,0) erhöht. Auf der Vermögensseite verringerte sich das Anlagevermögen hauptsächlich durch die planmäßigen Abschreibungen. Dem gegenüber stehen die Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die Immaterielle Vermögensgegenstände. Das Umlaufvermögen erhöhte sich maßgeblich durch die Zunahme der „Grundstücke mit unfertigen Bauten“ und den „Unfertige Leistungen“. Dem gegenüber steht die Abnahme der „Flüssigen Mittel“, der „Grundstücke mit fertigen Bauten“, den „Forderungen gegen Gesellschafter“ und den „Forderungen gegen verbundene Unternehmen“.

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

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

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

### IV. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

#### 1. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

**2. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Im Geschäftsjahr 2022 stellt sich die Mitarbeiterfluktuation wie folgt dar. Es wurden zwei neue Arbeitsverhältnisse geschlossen und vier Arbeitsverhältnisse beendet, davon drei wegen Kündigung durch die Beschäftigten und in einem Fall wurde ein Auflösungsvertrag geschlossen.

Eine langfristige Mitarbeiterbindung kann durch das Angebot einer Teilzeitbeschäftigung oder die Teilnahme an einer betrieblichen Altersvorsorge gestärkt werden. Auch die Förderung der Mitarbeiter durch Fortbildungen und Vereinbarkeit von Studium und Beruf wirken sich positiv aus.

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

**1. Prognosebericht**

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit hohen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss des anhaltenden Kriegs sowie der nach wie vor präsenten Coronakrise auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges einerseits sowie der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Anlass zu Sorgen bereiten die hohen Baupreise sowie die stark gestiegenen Zinsen. Das Umfeld für Finanzierungen und Förderungen hat sich erheblich verschlechtert. 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 GSI steigern kann.

Stärkend wirkt sich die Baubetreuung und der Bewirtschaftungsvertrag von zwei Projekten aus, die mit der DIWOG geschlossen wurden.

Das prognostizierte Geschäftsergebnis vor Gewinnabführung für 2023 beträgt rund T€ 142.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

	Prognose-Wert 2023
Eigenkapitalquote %	8 – 13

Die niedrigere prognostizierte Eigenkapitalquote für das Jahr 2023 resultiert aus den geplanten Investitionen in die Bauträgermaßnahme in der Münsterblickstraße BA 3 und die damit verbundene Kapitalmarkt Finanzierung.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Diese Auswirkungen werden wahrscheinlich erst mittel- bis langfristig sichtbar.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietauffälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

**2. Risikobericht**

Wegen der anhaltenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietauffälle zu rechnen, insbesondere die stark gestiegenen Energiekosten können mit Mietwohnraum versorgte Haushalte überfordern und die Zahlungsausfälle können das Geschäftsergebnis maßgeblich negativ beeinflussen. Des Weiteren ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operativen Risiken sowie ggf. 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere der Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können erhebliche Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energie und Betriebskosten der Mieter führen. 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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende Bauprojekte.

Für die Gesellschaft waren für 2022 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 Bau-

kosten, Zinsen, Lieferengpässen und Materialverfügbarkeit, Handwerkerkapazitäten und Fachkräftemangel sowie sich weiter verschärfenden Anforderungen an die Verpflichtung zur energetischen Sanierung von Bestandswohnanlagen ergeben. Von nicht unerheblicher Bedeutung sind die Bedingungen zur Finanzierung entsprechender Baumaßnahmen, sowie deren Förderung durch Landeswohnraumförderprogramme und Bundesprogramme. Sollten sich diese Anforderungen weiter verschärfen, können Baumaßnahmen nur mit erheblichen Eigenkapitalanteilen finanziert werden.

**1. Risikomanagementsystem**

Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen:

Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

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

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

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

**2. Risiken**

Die GSI GebäudeService und Immobilienverwaltung Neu-Ulm GmbH ist von der NUWOG-Dienstleistungs- und Betreuungs-GmbH und deren Muttergesellschaft, NUWOG-Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH, abhängig. 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.

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

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation, die Überschreitung der Kosten und Termine die wesentlichen Risiken, zukünftige Maßnahmen sind deshalb nicht geplant. Kosten und Termine werden laufend überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektsteuerung nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass auch mittelfristig keine Nachfrage für einen Verkauf besteht. Durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten, ist zukünftig mit schwierigeren Bedingungen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft

könnte sich somit in erheblichem Maße negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf.

Für die Folgejahre sind weitere Baupreissteigerungen zu erwarten. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon allein aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben.

Weiterhin besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Dieser Effekt kann intern, aber auch bei dringend benötigten Fachberatern wie Ingenieuren für Klima-, Energie- und sonstigen bautechnischen Ingenieurleistungen, die extern beauftragt werden müssen, eine wesentliche Rolle spielen. In Einzelfällen mussten Sanierungsmaßnahmen verschoben werden, weil Fachingenieurleistungen nicht beauftragt werden konnten. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für die Geschäftstätigkeit, die Finanz- und Ertragslage sowie den Cashflow ergeben. Dem wird mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegengewirkt.

#### 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO<sub>2</sub>-Kosten sieht vor, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO<sub>2</sub>-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. Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele (kurzfristige) Änderungen in der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung und des GEG angekündigt.

#### Compliance und Recht

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

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

#### 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, 25.05.2023

Mechthild Destruelle  
Geschäftsführerin

## Aktiva

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Software	34.570,38	27.180,70
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	6.235,60
	<b>34.570,38</b>	
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	1.164.850,00	1.231.655,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	494.058,82	448.137,21
	<b>1.658.908,82</b>	
	<b>1.693.479,20</b>	<b>1.713.208,51</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	8.350.769,06	4.701.217,99
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	54.615,55	81.923,32
3. Unfertige Leistungen	339.093,94	215.972,58
4. Andere Vorräte	14.586,80	6.785,65
	<b>8.759.065,35</b>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	885,53	226,54
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00	14.059,22
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.807,06	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.881,68	10.475,17
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	245.044,39	254.476,38
6. Forderungen gegen Gesellschafter	83.937,82	103.064,67
7. Sonstige Vermögensgegenstände	4.635,02	63.758,01
	<b>348.191,50</b>	
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>1.420.977,38</b>	2.150.600,25
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Rechnungsabgrenzungsposten	68.842,49	57.253,22
<b>Bilanzsumme</b>	<b>12.290.555,92</b>	<b>9.373.021,51</b>

## Passiva

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	1.450.000,00	1.450.000,00
	<b>1.475.000,00</b>	<b>1.475.000,00</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen	221.829,00	247.740,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.267.689,20	1.404.367,42
2. Erhaltene Anzahlungen	338.218,42	214.283,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	431,35	376,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.412,28	587.411,62
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.447.250,55	3.069.451,54
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	293.987,35	2.205.159,56
7. Sonstige Verbindlichkeiten		
– davon aus Steuern: € 64.966,66 (Vorjahr: € 85.232,06)		
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 751,60 (Vorjahr: € 0,00)	64.966,66	169.232,06
	<b>10.592.955,81</b>	
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	771,11	0,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>12.290.555,92</b>	<b>9.373.021,51</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	533.689,93	572.044,78
b) aus Verkauf von Grundstücken	41.800,00	11.099.164,79
c) aus Betreuungstätigkeit	3.546.327,66	3.364.137,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	520.120,89	538.057,44
	<b>4.641.938,48</b>	
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	3.745.364,66	-3.876.175,54
3. Sonstige betriebliche Erträge	82.715,05	50.809,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-160.792,36	-201.422,26
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.467.898,97	-4.858.944,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-34.490,46	-52.569,57
	<b>-3.663.181,79</b>	
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.806.836,40</b>	<b>6.635.101,88</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.429.435,85	-2.410.215,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		
– davon für Altersversorgung: € 137.122,11 (Vorjahr: € 127.485,41)	-608.551,82	-600.581,02
	<b>-3.037.987,67</b>	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-217.832,51	-220.041,02
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.175.329,26	-1.148.531,33
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	507,11	400,19
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
– davon an verbundene Unternehmen: € 74.087,66 (Vorjahr: € 50.712,33)	-82.206,72	-91.061,34
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>293.987,35</b>	<b>2.165.071,60</b>
10. Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-293.987,35	-2.165.071,60
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### 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).

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

Der vorliegende 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 Jahresabschlussstellung 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 (bis 2017 € 150) und € 1.000 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten, linear über 5 Jahre abgeschrieben und nach Abschreibung als Abgang erfasst.

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

Vom Aktivierungswahlrecht für Bauzeitinsen wurde im Umlaufvermögen Gebrauch gemacht.

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

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 0,59% p.a. nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3% zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden für zum Bilanzstichtag bereits abgeschlossene Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem voraussichtlichen Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

#### Anlagevermögen

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

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

Immaterielle Vermögensgegenstände	25 %
Bauten auf fremden Grundstücken	3 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 bis 33 1/3 %

#### Umlaufvermögen

Bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten wurden im Geschäftsjahr über Bestandserhöhungen T€ 108,0 Eigenleistungen (VJ T€ 312,0) sowie Zinsen in Höhe von T€ 74,1 (VJ T€ 33,1) aktiviert.

In der Position unfertige Leistungen sind T€ 56,8 (VJ T€ 51,4) 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:

> ausstehende Rechnungen	T€ 24,3 (VJ T€ 83,6)
> Personalkosten	T€ 100,0 (VJ T€ 58,5)
> Rückstellung für noch anfallende Baukosten	T€ 60,0 (VJ T€ 60,0)

#### Verbindlichkeiten

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

### D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

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

Im Geschäftsjahr entfiel das Netto-Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von T€ 12,8 auf Prüfungsleistungen, davon T€ 1,3 für das Vorjahr.

### E. Sonstige Angaben

- Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer ohne Mitglieder der Geschäftsführung beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	16
Technische Mitarbeiter	10	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	7	3
Geringfügig Beschäftigte	0	5
Summe	31	27

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

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

Die Aufsichtsratsvergütungen betragen € 4.266,62 für das Geschäftsjahr 2022.

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

	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	245.044,39	247.728,80
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	6.747,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.555.713,69	1.806.805,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	891.536,86	1.262.646,06

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

	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	83.937,82	103.064,67
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	40.087,96
Sonstige Verbindlichkeiten	293.987,35	2.165.071,60

5. Die Gesellschaft ist zugleich Berechtigte als auch Verpflichtete aus einem gemeinsamen Kontokorrentkreditvertrag € 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 Organshaft bestehenden Steuerverbindlichkeiten des Organträgers. Das Risiko der Inanspruchnahme wird infolge der guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Organträgers als gering eingeschätzt.

6. Finanzielle Verpflichtungen

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

Bauträgermaßnahme	T€
Münsterblick BA 3	
Projektsumme	10.430
Ausgaben zum 31.12.2022	8.351
offene Projektsumme	2.079
Darlehenszusagen NUWOG-Wohnungsgesellschaft	10.000
bisher ausbezahlt	7.500
	2.500

Die vorhandenen finanziellen Verpflichtungen werden vollständig durch mögliche Darlehensvaluierungen abgedeckt.

7. Mitglieder der Geschäftsführung:

- > Veiga, Michael, Geschäftsführer bestellt bis 19.05.2023
- > Destruelle, Mechthild, Geschäftsführerin bestellt ab 19.05.2023

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- > Albsteiger, Katrin, Oberbürgermeisterin, Aufsichtsratsvorsitzende
- > Lidl-Böck, Juliane, Rechtsanwältin, stellvertr. Aufsichtsratsvors.
- > Fendt, Tanja, Revisorin gewählt ab 16.2.2022
- > Schömig, Dr. med. Alfred, Arzt
- > Salzmann, Martin, Wirtschaftsingenieur
- > Salzmann, Stephan, Optiker bestellt bis 15.2.2022
- > Salzmann, Jürgen, Kriminalhauptkommissar
- > Koch, Gerlinde, Lehrerin i.R.
- > Ott, Ludwig, Betriebswirt (M.A.)
- > Prießnitz, Roland, Steuerberater
- > Schäufele, Ulrich, Wirtschaftsingenieur

**F. Weitere Angaben**

**1. Ergebnisverwendung**

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

**2. Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Neu-Ulm, 25.05.2023



Mechthild Destruelle  
Geschäftsführerin

## Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2022 €
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	264.449,81	24.966,20	18.811,82	6.235,60	0,00	276.839,79
2. geleistete Anzahlungen	6.235,60	0,00	0,00	0,00	6.235,60	0,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>270.685,41</b>	<b>24.966,20</b>	<b>18.811,82</b>	<b>6.235,60</b>	<b>6.235,60</b>	<b>276.839,79</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Bauten auf fremden Grundstücken	2.226.853,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.226.853,34
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	896.878,01	187.230,92	66.120,22	0,00	0,00	1.017.988,71
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>3.123.731,35</b>	<b>187.230,92</b>	<b>66.120,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.244.842,05</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>3.394.416,76</b>	<b>212.197,12</b>	<b>84.932,04</b>	<b>6.235,60</b>	<b>6.235,60</b>	<b>3.521.681,84</b>

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

Anlage 2

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit			durch Ausfallbürgschaft der Stadt Neu-Ulm gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahren €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.267.689,20	137.500,14	558.319,00	571.870,06	1.267.689,20
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(1.404.367,42)</i>	<i>(136.678,22)</i>	<i>(554.981,62)</i>	<i>(712.707,58)</i>	<i>(1.404.367,42)</i>
Erhaltene Anzahlungen	338.218,42	338.218,42	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(214.283,06)</i>	<i>(214.283,06)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	431,35	431,35	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(376,25)</i>	<i>(376,25)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	180.450,61	180.450,61	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(587.411,62)</i>	<i>(587.411,62)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.447.250,55	8.447.250,55	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(3.069.451,54)</i>	<i>(3.069.451,54)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	293.987,35	293.987,35	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(2.205.159,56)</i>	<i>(2.205.159,56)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
Sonstige Verbindlichkeiten	64.928,33	64.928,33	0,00	0,00	0,00
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(169.232,06)</i>	<i>(169.232,06)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.592.955,81</b>	<b>9.462.766,75</b>	<b>558.319,00</b>	<b>571.870,06</b>	<b>1.267.689,20</b>
<i>Vorjahreswert</i>	<i>(7.650.281,51)</i>	<i>(6.382.592,31)</i>	<i>(554.981,62)</i>	<i>(712.707,58)</i>	<i>(1.404.367,42)</i>



(kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
Stand 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand 31.12.2022 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
237.269,11	19.376,25	14.375,95	242.269,41	34.570,38	27.180,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.235,60
<b>237.269,11</b>	<b>19.376,25</b>	<b>14.375,95</b>	<b>242.269,41</b>	<b>34.570,38</b>	<b>33.416,30</b>
995.198,34	66.805,00	0,00	1.062.003,34	1.164.850,00	1.231.655,00
448.740,80	131.651,26	56.462,17	523.929,89	494.058,82	448.137,21
<b>1.443.939,14</b>	<b>198.456,26</b>	<b>56.462,17</b>	<b>1.585.933,23</b>	<b>1.658.908,82</b>	<b>1.679.792,21</b>
<b>1.681.208,25</b>	<b>217.832,51</b>	<b>70.838,12</b>	<b>1.828.202,64</b>	<b>1.693.479,20</b>	<b>1.713.208,51</b>

**Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

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

Am 21. Juni 2023 erteilte Bavaria Revisions- und Treuhand  
Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerbe-  
ratungsgesellschaft, München, der Gesellschaft für den Jahres-  
abschluss des Geschäftsjahres 2022 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.

Bildnachweis: Florian Schreiber, München



Impressum:

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

Telefon: 0731.9841-0  
Telefax: 0731.9841-299

E-Mail: [info@nuwog.de](mailto:info@nuwog.de)  
Internet: [www.nuwog.de](http://www.nuwog.de)

© 2001

Texte: NUWOG

Gestaltung: typwes Werbeagentur GmbH · [www.typwes.com](http://www.typwes.com)



