

**UWS / Zwischenbericht 01.01.2009 - 30.06.2009**

**A. Gewinn- und Verlustrechnung**

	Ergebnis	Plan	Ergebnis 30.06.2009		
	30.06.	1. Halbjahr			
	2008	2009	Ist	Abweichung	
	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	%
<b>Ertrag</b>					
Umsatzerlöse	18.438,8	18.728,7	19.360,5	631,8	3,4
Sonst. betriebl. Erträge	516,4	409,0	289,0	-120,0	-29,3
Sonst. Zinsen u. ä. Erträge	44,6	71,0	73,2	2,2	3,1
Bestandsänderungen, Eigenleistung.	-1.609,3	-1.600,0	-1.436,5	163,5	-10,2
Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>17.390,5</b>	<b>17.608,7</b>	<b>18.286,2</b>	<b>677,5</b>	
<b>Aufwand</b>					
Personalaufwand	1.436,4	1.486,7	1.470,8	-15,9	-1,1
Aufwand f. bez. Lief. u. Leistungen	7.057,5	7.552,1	7.132,0	-420,1	-5,6
Sonst. betriebl. Aufwand	474,0	468,6	511,0	42,4	9,0
Abschreibungen	4.066,8	4.170,2	4.186,4	16,2	0,4
Zinsen u. ä. Aufwendungen	3.997,7	4.169,0	3.275,5	-893,5	-21,4
Steuern	182,4	85,2	-117,4	-202,6	-237,8
Jahresüberschuss	175,7	-323,1	1.827,9	2.151,0	-665,7
<b>Summe</b>	<b>17.390,5</b>	<b>17.608,7</b>	<b>18.286,2</b>	<b>677,5</b>	

	Ergebnis	Plan	Hochrechnung 31.12.2009		
	31.12.				
	2008	2009	Ist	Abweichung	
	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	%
	37.507,7	38.592,7	39.005,0	412,3	1,1
	2.070,7	920,2	920,0	-0,2	0,0
	237,8	152,8	153,0	0,2	0,1
	538,4	501,9	502,0	0,1	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>40.354,6</b>	<b>40.167,6</b>	<b>40.580,0</b>	<b>412,4</b>	
	3.033,6	3.221,2	3.221,0	-0,2	0,0
	16.746,8	16.411,9	17.347,0	935,1	5,7
	1.280,3	1.403,9	1.404,0	0,1	0,0
	8.197,7	8.340,4	8.384,0	43,6	0,5
	8.424,6	9.457,5	8.205,0	-1.252,5	-13,2
	791,6	1.246,4	1.042,0	-204,4	-16,4
	1.880,0	86,3	977,0	890,7	1.032,1
<b>Summe</b>	<b>40.354,6</b>	<b>40.167,6</b>	<b>40.580,0</b>	<b>412,4</b>	

**B. Stellenübersicht**

	Ergebnis	Plan	Ergebnis 30.06.2009		
	30.06.	1. Halbjahr			
	2008	2009	Ist	Abweichung	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
(ohne geringfügig Beschäftigte)					
<b>Personalstand</b>					
(Vollarbeitsplätze)					
Beamte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Angestellte	57,5	57,5	57,5	0,0	0,0
Gewerbliche	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe planmäßig Beschäftigte</b>	<b>57,5</b>	<b>57,5</b>	<b>57,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Aushilfen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszubildende	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0

	Ergebnis	Plan	Hochrechnung 31.12.2009		
	31.12.				
	2008	2009	Ist	Abweichung	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	56,5	57,5	57,5	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>56,5</b>	<b>57,5</b>	<b>57,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0

C. Ertrags-, Kosten- und Leistungsdaten gemäß Zielvereinbarung

	Ergebnis	Plan	Ergebnis 30.06.2009			Ergebnis	Plan	Hochrechnung 31.12.2009		
	30.06.	1. Halbjahr	Ist	Abweichung		31.12.	2009	Ist	Abweichung	
	2008	2009			%	2008				%
<b>1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung</b>										
1.1 eigene Wohnungen	6.764	6.805	6.764			6.808	6.816			
1.2 bewirtschaftete Wohnungen	6.805	6.846	6.805			6.849	6.857			
1.3 Durchschnittsmiete Neubau - €						4,35	4,52			
1.4 Durchschnittsmiete Altbau - €						3,93	4,19			
1.5 Wohnungsbewerber	1.232		1.281			1.247	1.250			
1.6 Investitionen Neubau/Modernisierung - T€	2.904		3.195,6			7.098,8	17.450,0	10.150,0	-7.300,0	-41,8
1.7 Investitionen Kauf von Gebrauchtwohnungen -	0		0			779,0	0,0	500,0	500,0	500,0
<b>2. Bereitstellung von adäquaten Wohnungen</b>										
2.1 Wohnungen unter 3,50 €/qm						642	498			
2.2 Wohnungen unter 4,00 €/qm						1.301	1.115			
2.3 Wohnungen unter 4,50 €/qm						2.014	1.736			
2.4. Wohnungen unter 5,00 €/qm						1.590	2.066			
2.5. Wohnungen über 5,00 €/qm						1.261	1.401			
2.4 Wohnungen mit Modernisierungsbedarf						664	558			
2.5 Modernisierte Wohnungen						121	112	112	0,0	0,0
2.6 Instandhaltungskosten - T€	1.961	1.498,3	1.360,5			5.013,7	4.500,0	5.300,0	800,0	17,8
<b>3. Verbesserung der Ergebnisse der Hausbewirtschaftung</b>										
3.1 durchschnittl. Sollmiete - €		0				4,35	4,49	4,49		
3.2 Leerstandsquote - in %	0,20	0,20	0,20			0,20	0,30	0,3	0,00	0,0
3.3 Mietforderungsquote - in %						2,04	5,00	6,00		
<b>4. Sicherstellung eines Mindestgewinns (3% Stammkapital)</b>										
4.1 Jahresergebnis nach Steuern - T€	176	-323,1	1.827,9			1.880,0	86,3	977,0	-890,7	-1.032,1
4.2 Eigenkapitalquote - in %						23,10	21,70	21,00	0,7	3,2
4.3 Eigenkapitalrentabilität - in %						2,97	0,00			
4.4 Umsatzrentabilität - in %						5,01	0,20			
4.5 Gesamtkapitalrentabilität - in %						3,76	3,30			
4.6 Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung - T€							3.503,00			
4.7 Deckungsbeitrag Bau-/Betreuungstätigkeit - T€						476,6	521,00			
4.8 Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb						243,6	163			
4.9 Deckungsbeitrag Kapitaldienst - T€	499,4		296,3			-65,7	-145,0			
4.10 Deckungsbeitrag übrige Rechnung						1.658,6	543,0			
davon Verkauf von Wohnungen Buchgewinn	499,4		296,3			1.358,1	800,0			
Anzahl verkaufter Wohnungen	5		4			20	20			
4.11 Verwaltungsaufwand						3937,3	4333,0			

#### D. Kommentierung der Geschäftsleitung

Im Investitionsplan werden die geplanten Maßnahmen, bis auf den Erweiterungsbau Takata mit 6.500 T€, durchgeführt. Die als Modernisierung geplanten Maßnahmen im Schneck- und Mockweg in Höhe von 800 T€ können aus der Erfahrung der letzten Jahresabschlussprüfung nicht aktiviert werden. Dadurch erhöhen sich die geplanten Aufwendungen für Instandhaltung um 800 T€.

Die geplanten Darlehensaufnahmen verringern sich durch den aufgeschobenen Erweiterungsbau um 5.200 T€.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich leicht erhöhen, bei den persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten erwarten wir keine Planüberschreitungen.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen werden sich die Instandhaltungsaufwendungen, wie bereits erwähnt um 800 T€ erhöhen.

Bei den Zinsaufwendungen erwarten wir ca. 1.200 T€ geringere Kosten. Die Ursache liegt in der Auflösung des Spread Ladder Swaps, und bei den gegenüber dem Wirtschaftsplan erzielten verbesserten Zinskonditionen.

Die im Wirtschaftsplan 2009 ausgewiesene Leerstandsquote von 0,03%, wurde an eine realistische Zielgröße von 0,3% angepasst.

Durch das im Frühjahr 2009 verabschiedete Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz dürfen Rücklagen für eigene Anteile nicht mehr in der Bilanz ausgewiesen werden. Dadurch wird sich die Eigenkapitalquote um ca. 2 % vermindern.

Ulm, 27. August 2009