

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Jahresabschluss 2008

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2008

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH

Ulm

1. Bilanz zum 31.12.2008

Aktivseite	2008 €	2008 €	2007 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.697,00	30.773,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	226.015.491,27		219.813.859,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.991.292,72		21.229.574,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.461,61		126.198,74
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96		346,96
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	609.458,00		404.333,00
Anlagen in Bau	266.685,20		2.337.089,52
Bauvorbereitungskosten	<u>338.945,25</u>	247.279.681,01	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	100.000,00		0,00
Beteiligungen	1.055.506,82		1.055.506,82
Sonstige Ausleihungen	48.337,27		53.719,38
Andere Finanzanlagen	<u>1.000,00</u>	1.229.844,09	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt		248.530.222,10	245.077.401,82

	2008 €	2008 €	2007 €
Übertrag:		248.530.222,10	245.077.401,82
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.525.870,96		9.274.085,66
Andere Vorräte	16.167,76	9.542.038,72	6.690,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	231.913,73		200.028,28
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.315.300,00		1.219.300,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.358,01		34.499,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	248.749,80		255.383,35
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	962,50		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.194.686,57	3.007.970,61	2.638.841,71
Wertpapiere			
Eigene Anteile		8.000.000,00	8.000.000,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.959.848,62		4.222.005,25
Bausparguthaben	2.036.872,27	4.996.720,89	2.127.301,45
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	114.782,00		65.799,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	191.434,00	306.216,00	223.199,00
Bilanzsumme		274.383.168,32	273.344.535,56

Passivseite

	2008 €	2008 €	2007 €
<hr/>			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		16.100.000,00	16.100.000,00
Gewinnrücklagen			
Rücklage für eigene Anteile	8.000.000,00		8.000.000,00
Satzungsmäßige Rücklagen	8.050.705,89		8.050.705,89
Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
Andere Gewinnrücklagen	28.466.720,55	45.269.490,01	28.404.940,49
Jahresüberschuss			
Jahresüberschuss		1.879.996,23	61.780,06
<hr/>			
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		63.249.486,24	61.369.490,01

	2008 €	2008 €	2007 €
Übertrag:		63.249.486,24	61.369.490,01
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	73.198,00		75.331,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	3.837.518,90	3.910.716,90	4.405.014,74
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.370.292,91		174.271.531,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.565.414,34		15.288.265,39
Erhaltene Anzahlungen	9.854.934,31		9.322.629,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293.814,43		2.782.903,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.375.071,79		1.687.554,24
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.755,73		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	139.605,96	203.600.889,47	213.744,44
davon aus Steuern			
€	29.209,55		
Vorjahr €	86.910,13		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
€	0,00		
Vorjahr €	404,60		
Rechnungsabgrenzungsposten		3.622.075,71	3.928.070,63
Bilanzsumme		274.383.168,32	273.344.535,56

2. Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008 €	2008 €	2007 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.584.074,47		35.043.710,63
b) aus Betreuungstätigkeit	173.725,38		166.884,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.749.923,49	37.507.723,34	1.576.287,06
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		251.785,30	19.948,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		286.575,93	345.700,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.070.683,70	972.396,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.905.146,34		14.423.572,42
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.841.686,26	16.746.832,60	1.563.144,87
Rohergebnis		23.369.935,67	22.138.210,29
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.317.475,80		2.231.293,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	716.104,47	3.033.580,27	784.673,20
davon für Altersversorgung:			
€ 247.768,66			
Vorjahr € 316.326,28			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.197.672,54	8.112.867,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.278.493,09	1.454.070,72
Übertrag		10.860.189,77	9.555.305,32

	2008	2008	2007
	€	€	€
Übertrag		10.860.189,77	9.555.305,32
Erträge aus Beteiligungen	27.092,26		53.615,49
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen	2.527,69		826,23
€ 962,50			
Vorjahr € 0,00			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	208.139,30	237.759,25	333.215,45
Aufwendungen aus Verlustübernahme		1.755,73	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		8.424.569,88	8.783.071,78
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.671.623,41	1.159.890,71
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-240.552,00	61.162,45
Sonstige Steuern		1.032.179,18	1.036.948,20
Jahresüberschuss		1.879.996,23	61.780,06
Jahresüberschuss		1.879.996,23	61.780,06

3. Anhang des Jahresabschlusses 2008

A. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen; die Gliederung der Bilanz- und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt, bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Der in 2007 gegründeten Tochtergesellschaft UWS Service GmbH wurde in 2008 zur Abdeckung der Aufwendungen für die Inangangsetzung des Geschäftsbetriebes ein verzinsliches Darlehen in Höhe von 100 T€ ausgezahlt. Entsprechende Zinserträge in Höhe von 962,50 € sind unter Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens gesondert ausgewiesen. Der Ausweis erfolgt unter der Position Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Zwischen der UWS GmbH und der UWS Service GmbH wurde am 19.02.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen, deshalb wurden für das Jahr 2008 in der Gewinn- und Verlustrechnung Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 1.755,73 € ausgewiesen.

Die in Vorjahren unter der Position Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesenen Mietkautionen werden per 31.12.2008 getrennt vom Vermögen der UWS GmbH treuhänderisch verwaltet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architektenleistungen aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20-25%
Wohngebäude	linear	2-2,5%
Geschäftsbauten	linear	4%
nach Modernisierung	Restnutzungsdauer	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	7,69-25%

Wirtschaftsgüter mit einem Nettobetrag von 150,00 € bis 1000,00 € netto wurden erstmals in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten zusammengefasst, und werden mit 20% p.a. abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalwert abzüglich geleisteter Tilgungen bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden die Forderungen aus Vermietung angesetzt. Die bestehenden Forderungen und Einzelwertberichtigungen wurden angepasst und zum Teil aufgelöst.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die Laufzeit der Zinsbindung mit maximal 10% p.a. abgeschrieben.

Die Bewertung der Pensionsrückstellung erfolgte aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend § 6a EStG. Der Berechnungszinsfuß beträgt 6 v. H.

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Die als passive Rechnungsabgrenzungsposten bilanzierten Zuschüsse werden entsprechend dem jeweiligen Bindungszeitraum anteilig aufgelöst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 9.525.870,96 € (VJ. 9.274.085,66 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellungen aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellungen während des Geschäfts- jahres €	Um- buchung €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Rücklagen für eigene Anteile	8.000.000,00	0,00	0,00	0,00	8.000.000,00
Gesellschaftsvertrag- liche Rücklagen	8.050.705,89	0,00	0,00	0,00	8.050.705,89
Bauerneuerungs- rücklage	752.063,57	0,00	0,00	0,00	752.063,57
Andere Gewinnrücklagen	28.404.940,49	61.780,06	0,00	0,00	28.466.720,55
Gesamtbetrag	45.207.709,95	61.780,06	0,00	0,00	45.269.490,01

3. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2008	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	des Geschäftsjahres €	€	(+/-) €	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	236.288,31	781,84	1.644,24			214.728,91	20.697,00	10.857,84
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	360.001.662,13	7.329.977,74	1.059.688,47	6.459.938,52		146.716.398,65	226.015.491,27	6.850.888,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.653.545,83	0,00	3.112,23			19.659.140,88	19.991.292,72	1.237.341,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	126.198,74		68.737,13				57.461,61	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96						346,96	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.637.774,89	303.709,80	27.439,28			1.304.587,41	609.458,00	98.584,80
Anlagen in Bau	2.337.089,52	4.480.043,69	90.509,49	-6.459.938,52			266.685,20	
Bauvorbereitungskosten	0,00	338.945,25					338.945,25	
	403.756.618,07	12.452.676,48	1.249.486,60	0,00	0,00	167.680.126,94	247.279.681,01	8.186.814,70
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00						25.000,00	
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	0,00	100.000,00					100.000,00	
Beteiligungen	1.165.506,82					110.000,00	1.055.506,82	
Sonstige Ausleihungen	53.719,38		5.382,11				48.337,27	
Andere Finanzanlagen	1.000,00						1.000,00	
	1.245.226,20	100.000,00	5.382,11	0,00	0,00	110.000,00	1.229.844,09	0,00
Anlagevermögen insgesamt	405.238.132,58	12.553.458,32	1.256.512,95	0,00	0,00	168.004.855,85	248.530.222,10	8.197.672,54

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

	€
Rückstellung für Urlaubsansprüche	81.531,00
Rückstellung für Umlage KVV BW	104.104,00
Rückstellung für Altersteilzeit	716.883,90
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	60.000,00
Rückstellung für Zinsänderungsrisiken (Spread Ladder Swap)	2.875.000,00

Derivate Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung schloss die Gesellschaft Zinssicherungsgeschäfte ab. Dabei handelt es sich um 4 Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 6,70 Mio. €; Kurswert -811,5 T€, Microhedging), zwei Forward Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 5,10 Mio. €, Kurswert -200,8 T€ und einen Spread Ladder Swap (Bezugsgröße nominal 30 Mio. €).

Die Swaps haben eine Laufzeit bis 2012, 2014, 2015 und 2017. Der Spread Ladder Swap wurde im Jahr 2009 gegen eine Zahlung von 2.875.000,00 € aufgelöst. Die zum 31.12.2008 bestehende Rückstellung wurde an den Auflösungsbetrag angepasst. Der Auflösungsbetrag der Rückstellung in Höhe von 507.000,00 € wurde den entstandenen Zinsaufwendungen des Jahres 2008 für diesen Swap gegengerechnet.

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie ist mit einem Buchwert von 191.434,00 € im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und wird auf die Laufzeit bis 01.06.2016 abgeschrieben.

5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.214.300,00	1.214.300,00
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	0,00	0,00
sonst. Vermögensgegenstände	235.579,56	242.835,63
Gesamtbetrag	1.457.135,63	1.457.135,63

6. In den sonstigen Verbindlichkeiten ist in Höhe von 30.120,38 € (VJ 57.048,11 €) der auf die UWS entfallende aufgelaufene Bilanzverlust der "BHG EXPO 2000 Sonnenfeld GbR" enthalten.

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.370.292,91 (174.271.531,93)	6.196.021,31 (6.729.519,62)	21.091.460,71 (20.691.717,11)	149.082.810,89 (146.850.295,20)	107.348.501,48 (105.308.652,18)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.565.414,34 (15.288.265,39)	862.886,85 (863.829,32)	3.635.229,45 (3.540.149,30)	10.067.298,04 (10.884.286,77)	376.716,44 (396.631,32)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.854.934,31 (9.322.629,86)	9.854.934,31 (9.322.629,86)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	293.814,43 (2.782.903,32)	293.814,43 (186.009,45)	0,00 (0,00)	0,00 (2.596.893,87)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.375.071,79 (1.687.554,24)	2.375.071,79 (1.652.418,09)	0,00 (35.136,15)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.755,73 (0,00)	1.755,73 (0,00)				
sonstige Verbindlichkeiten	138.205,96 (213.744,44)	138.205,96 (213.744,44)				
Gesamtbetrag	203.599.489,47 (203.566.629,18)	19.722.690,38 (18.968.150,78)	24.726.690,16 (24.267.002,56)	159.150.108,93 (160.331.475,84)	107.725.217,92 (105.705.283,50)	

GPR= Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge :

Erträge aus Anlagenverkäufen	€ 1.358.164,43
Erträge aus Restwertentschädigungen	€ 363.842,00
Erträge aus Teilschuldenerlass der KfW	€ 148.380,50
Rückbauverpflichtung Gewerbemieter	€ 139.005,83

Sonstige betriebliche Aufwendungen: Abschreibungen auf Forderungen UV	€ 148.560,49
--	--------------

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

- Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von T€ 1.033,00.

Nach dem Jahressteuergesetz 2008 hat das Unternehmen seinen EK 02- Bestand abzulösen, daraus würde sich eine Steuerbelastung von rd. € 6.812.482 ergeben. Die UWS hat von ihrem Wahlrecht auf Fortführung des § 38 KStG-alt Gebrauch gemacht.

Zum Bilanzstichtag bestanden Haftungen aus grundbuchrechtlichen Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 441.000,00.

Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von € 2.683.703,39 treuhänderisch verwaltet.

2. Am 19.12.2007 wurde die UWS Service GmbH gegründet. Gegenstand der Gesellschaft ist die Bereitstellung von Dienstleistungen und sonstigen Leistungen für die UWS GmbH sowie in begrenztem Umfang auch an Dritte.

Alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH ist die UWS GmbH. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00. Die Bilanzsumme zum 31.12.2008 beträgt € 125.576,41.

3. Die UWS ist zu 24,5% an der KFB Eschwiesen Wiblingen GbR beteiligt. Zweck dieser Gesellschaft ist die Erstellung von preisgünstigen Kaufeigenheimen in Ulm-Wiblingen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 2.047,61, die Bilanzsumme beträgt € 137.590,31.

Weiterhin ist die UWS zu 49,5 % an der BHG "EXPO 2000" Sonnenfeld Ulm GbR beteiligt. Zweck dieser Gesellschaft ist die Erstellung von Passivhäusern in Ulm-Eselsberg und von Kaufeigentumswohnungen in Ulm-Söflingen (Klosterhof). Der Jahresabschluss zum 31.12.2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 54.148,52, die Bilanzsumme beträgt € 2.547.401,29.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	27	6
Technische Mitarbeiter	8	0
Hausmeister / Reinigungskräfte	17	3
Insgesamt	52	9

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

5. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Schmidt (bis 31.01.2008) Grundvergütung und Urlaubsabgeltung	€	9.183,98
Des Geschäftsführers, Herrn Dr. Pinsler (ab 01.01.2008)	€	95.413,40
Des Aufsichtsrates	€	2.640,00

6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:
Rückstellungen gebildet

für laufende Pensionen € 73.198,00 €

Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr € 10.740,14.

7. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von € 35.111,36 (Stand 31.12.2008) aus dem Verkauf des Gebäudes Neuer Graben 54. Der gestundete Betrag wird mit 2% jährlich getilgt. Zur Sicherung des gestundeten Betrages ist eine Restkaufpreishypothek im Grundbuch eingetragen.

8. Gegenüber der Gesellschafterin Stadt Ulm bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	€ 193.401,40 (€ 191.640,53)
Verbindlichkeiten gegenüber and. Kreditg.	€ 14.038.238,54 (€ 14.609.364,22)
Erhaltene Anzahlungen	€ 14.741,00 (€ 14.302,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€ 34,00 (€ 4.754,72)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€ 14.048,10 (€ 25.735,09)
Sonstige Verbindlichkeiten	€ 35.613,40 (€ 3.425,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	€ 3.443.077,90 (€ 3.720.302,90)

9. Mitglieder der Geschäftsführung

Dipl. Ing. Helmut Schmidt (bis 31.01.2008)
Dr. Frank Pinsler (ab 01.01.2008)

10. Mitglieder des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2008 an:

Oberbürgermeister Ivo Gönner	Vorsitzender
Bürgermeister Dipl.-Ing. Alexander Wetzig	1. stv. Vorsitzender
Stadträtin Anita Binder	Kulturwissenschaftlerin
Stadtrat Erwin Böck	Geschäftsführer a.D.
Erster Bürgermeister Gunter Czisch	
Stadtrat Hans Hengartner	Geschäftsführer
Stadtrat Michael Joukov	Student
Stadtrat Siegfried Keppler	Freier Ingenieur
Stadtrat Jürgen Kriechbaum	Kriminalbeamter
Stadträtin Helga Malischewski	Geschäftsführerin
Stadtrat Hartmut Pflüger	Freier Architekt
Stadtrat Dr. Rüdiger Reck	Facharzt
Ulrich Soldner	Stadtverwaltungsdirektor
Richard Nann	Controller
Stadträtin Rottraud Schäfle	Rentnerin

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2008 in Höhe von € 1.879.996,23 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Ulm, 08.06.2009

Der Geschäftsführer:

Dr. Frank Pinsler

1. Rahmenbedingungen

In der zweiten Jahreshälfte 2008 ist der Konjunkturaufschwung in Deutschland jäh abgebrochen. Ursache hierfür sind die bis zum Ende des 1. Halbjahres 2008 deutlich angestiegenen Rohstoffpreise und die internationale Finanzkrise. Die Finanzkrise wurde durch eine Immobilienblase in den Vereinigten Staaten ausgelöst. Nach dem Platzen dieser Blase ergaben sich weltweite Auswirkungen, weil zweit- und dritrangige US-Immobilienhypotheken in strukturierten Wertpapieren verbrieft und an internationale Anleger verkauft worden waren. Für diese Wertpapiere bestand nach dem Verfall der US-Immobilienpreise ein erheblicher Wertberichtigungsbedarf. Verschärft wurde die Krise durch die Insolvenz der US-Investmentbank Lehman Brothers. Diese Insolvenz führte zu einem erheblichen Vertrauensverlust in das Bankensystem, so dass die Ausleihungen zwischen den Kreditinstituten nahezu zum Erliegen kamen. Nur durch massive staatliche Interventionen konnte der Zusammenbruch des internationalen Finanzsystems verhindert werden.

Die damit einhergehende Konjunkturabkühlung führte zu dramatischen Kursverlusten an den Aktienbörsen. Auch die Rohstoffpreise gaben in der 2. Jahreshälfte 2008 deutlich nach. So kostete z. B. ein Barrel Rohöl im Juli 2008 147 \$, während der Preis Ende des Jahres 2008 nur noch bei rd. 40 \$ lag. Durch die gesunkenen Rohstoffpreise übertrug sich die Krise auch auf die Rohstoff produzierenden Länder.

Die US-Verbraucher reagierten auf ihre verschlechterte Vermögensposition mit Konsumeinschränkung, so dass sich die Krise auch auf China und Japan übertrug, deren Exportindustrien stark auf den Konsumgütermarkt in den USA ausgerichtet sind.

Erstmals seit den 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts befinden sich Ende 2008 alle entwickelten Industriestaaten und auch die Schwellenländer in einer Rezession.

Trotz der rückläufigen Konjunktur ab dem 2. Quartal konnte Deutschland 2008 ein Wirtschaftswachstum von rd. 1,5 % verzeichnen. Für das Jahr 2009 übertreffen sich die Konjunkturforschungsinstitute mit negativen Prognosen zum Wirtschaftswachstum. Die Institute rechnen für 2009 mit einem negativen Wirtschaftswachstum zwischen 1,2 und 2,7 %. Damit wird Deutschland im Jahr 2009 voraussichtlich die schärfste Rezession seit dem 2. Weltkrieg erleben.

Die Inflationsrate in Deutschland hat 2008 mit voraussichtlich 2,6% den höchsten Stand seit 14 Jahren erreicht. Grund dafür sind die bis in die 2. Jahreshälfte 2008 stark gestiegenen Energiepreise. Ab dem 2. Halbjahr sind die Energiepreise deutlich gesunken und der Preisauftrieb hat sich verlangsamt. Für 2009 rechnet die Bundesbank mit einer Inflationsrate von nur noch 0,8 %; dies wäre der niedrigste Preisanstieg seit 10 Jahren. Die europäische Zentralbank (EZB) sah noch bis Mitte 2008 erhebliche Inflationsgefahren und reagierte darauf mit Zinserhöhungen, noch im Juli 2008 erhöhte die EZB den Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um 25 Basispunkte auf 4,25%. In der zweiten Jahreshälfte reagierte die EZB auf die Finanzkrise entsprechend dem Verhalten anderer wichtiger Notenbanken mit massiven Zinssenkungen. Zwischen Oktober und Dezember wurde der Zinssatz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um insgesamt 175 Basispunkte auf zuletzt 2,5 % gesenkt. Nachdem die US-Notenbank den Leitzins im Dezember 2008 auf einen Korridor zwischen 0 und 0,25 % festsetzte, wird damit gerechnet, dass die EZB im Jahr 2009 weitere Zinssenkungen vornehmen wird.

Ein wesentlicher Kostenfaktor für die Wohnungswirtschaft sind die Fremdfinanzierungszinsen. Nachdem in der ersten Jahreshälfte wegen der restriktiven Geldpolitik der EZB ein Anstieg der Zinsen zu verzeichnen war, hat sich das Zinsniveau in der 2. Jahreshälfte deutlich zurückgebildet. Ende 2008 liegen die Baugeld-Zinsen nur knapp über dem historischen Allzeittief im September 2005.

Positiv fällt die Jahresbilanz 2008 bei der Beschäftigungsentwicklung aus. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2008 nur noch 3,05 Millionen Arbeitslose registriert. Im 2. Halbjahr 2008 war die Zahl der Arbeitslosen sogar auf unter 3 Mio. gesunken. Im November 2008 waren 390.000 weniger Arbeitslose als im November 2007 zu registrieren. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 Punkte auf 7,1 %. Das ifo-Institut geht davon aus, dass die Zahl der Arbeitslosen in den Jahren 2009 und 2010 aufgrund der negativen Konjunkturentwicklung jährlich um 500.000 zunehmen wird, so dass für den Winter 2010 wieder mit 4 Mio. Arbeitslosen zu rechnen ist.

Aufgrund der schwächeren Weltkonjunktur nahmen 2008 nach Einschätzung des ifo-Instituts die deutschen Exporte um 0,4 % ab, während die Importe dagegen kräftig, nämlich um 3,8 %, ausgeweitet wurden. Es ist deshalb mit einem deutlichen Rückgang des deutschen Exportüberschusses zu rechnen.

Nachdem der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sozialversicherungen) 2007 erstmals wieder seit 1969 ohne Kreditaufnahme ausgeglichen werden konnte und dies voraussichtlich auch im Jahr 2008 möglich sein wird, droht für 2009 und 2010 erneut ein erhebliches Defizit. Nach Berechnungen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft wird das Finanzierungsdefizit des Staates im Jahr 2009 1,9 % und 2010 sogar 3,1 % betragen. Damit verletzt Deutschland wieder die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht. Im europäischen Kontext ist das deutsche Defizit aber immer noch als moderat zu bezeichnen; nach vorliegenden Schätzungen soll 2009 das irische Defizit bis zu 7 %, das spanische 5 % und das französische zwischen 4 % und 5 % erreichen.

Während sich nach einer Veröffentlichung der Creditreform die Unternehmensinsolvenzen 2008 um 2,2 % auf 29.800 Fälle erhöhten, gingen die Privatinsolvenzen von 105.200 im Jahr 2007 auf 98.500 zurück. Dies liegt nach Auskunft der Schuldnerberatungsstellen daran, dass weniger Beratungsleistungen von den Ländern bezahlt werden. An der Zahl der überschuldeten Haushalte soll sich keine Änderung ergeben haben.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Damit würde der jährliche Bedarf gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen (2007: 29.543 Wohnungen lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg) in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen.

2. Tätigkeit der Gesellschaft /wirtschaftliche Situation

Wohnungssituation in Ulm

Die Entwicklung des Ulmer Wohnungsmarktes hat sich ggü. dem Vorjahr kaum verändert. In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 338 neue Wohnungen erteilt, davon 257 in Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht in etwa dem Niveau von 2007. Die niedrigen Genehmigungs- und in der Folge auch Fertigstellungszahlen sowie der Umstand, dass ein Großteil der Fertigstellungen dem Eigentumsmarkt zuzurechnen sind führen dazu, dass der Mietwohnungsmarkt nach wie vor als angespannt eingeschätzt werden muss. Dies drückt sich auch in der Anzahl der bei der UWS registrierten Bewerber aus. Deren Anzahl ist, verglichen mit dem Vorjahr, nahezu konstant geblieben. Von den insgesamt 1247 Bewerbern (Vorjahr 1238) wurden 58 (65) als dringende Fälle eingestuft.

Zur Wiedervermietung standen 653 frei gewordene Wohnungen zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der 156 Umzüge innerhalb des UWS-Bestandes konnten 497 Wohnungen an Dritte vermietet werden. Darüber hinaus wurden 32 Wohnungen im Mehrgenerationenwohnhaus in der Schaffnerstraße erstmals vermietet.

Die Außenfluktuationsrate von 7,0 % (Vorjahr 7,5 %) ist, wie die Gesamfluktuation mit 9,2 % (Vorjahr 9,6 %), leicht gesunken und liegt unter der durchschnittlichen Ulmer Fluktuation von 10,1 %. Die Wohnungsleerstände sind mit 0,7 % geringfügig. Modernisierungs- und verkaufsbedingte Leerstände sind hier bereits enthalten.

Leider kann insbesondere der Nachfrage von Familien mit Kindern nicht in ausreichendem Umfang nachgekommen werden. Über 16 % der Bewerber möchten eine 4-Zimmer-Wohnung beziehen. Der nachgefragte Anteil nahm hier seit 2006 von 12,8 % auf 16,5 % zu. Die Nachfrage nach 1-Zimmer-Wohnungen sinkt dagegen stetig.

Die konjunkturell gute Lage der Vorjahre und die damit verbundene Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in Ulm spiegelte sich in einem gestiegenen Anteil der Wohnungsinteressenten wider, die ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen. Inwiefern sich jedoch die Folgen der Finanzmarktkrise und der wirtschaftlichen Entwicklung auf den Wohnungsmarkt und die Bewerberstruktur der UWS mittelfristig auswirken, bleibt abzuwarten. Die UWS muss sich in diesem Zusammenhang auf einen Anstieg an Bewerbern mit Einkommen aus Transferleistungen und ggf. auf ein intensiveres Mahnwesen sowie höhere Forderungsausfälle einstellen.

Der Bedarf an günstigem Wohnraum wird weiterhin anhalten, die Folgen einer zunehmenden Spreizung der Einkommensverhältnisse wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes der nächsten Jahre bestimmen. Die bislang gesetzten Schwerpunkte der grundlegenden baulichen und energetischen Modernisierung des Bestandes, die familiengerechte Ausrichtung des Angebotes und die Anpassung an die Anforderungen des demografischen Wandels sind Basis für die weitere Entwicklung eines nachhaltig vermietbaren Wohnungsbestandes.

Um vitale Stadtteile und Wohnquartiere zu erhalten und zu entwickeln, ist es auch zukünftig eine wichtige Aufgabe der UWS, sozialer, alters- und migrationsbedingter Segregation entgegenzuwirken und im Rahmen ihrer Möglichkeiten für gut durchmischte Wohnanlagen und Quartiere Sorge zu tragen.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Mit der Einweihung des ersten Mehrgenerationenwohnhauses in Ulm hat die UWS 32 Einheiten neu errichtet und vermietet. Die Caritas Ulm als Projektpartner betreibt im Haus ein Bistro und organisiert im Haus die Begegnung zwischen den Menschen verschiedener Generationen. Das Bistro ist zugleich Treffpunkt der Bewohner und der Menschen aus dem umliegenden Quartier und darüber hinaus Ausbildungsstätte für Jugendliche, die am ersten Ausbildungsmarkt nur geringe Chancen haben. Der von der Stadt Ulm betriebene zweigruppige Kindergarten rundet das Gesamtkonzept ab. Die Erstellung des Gebäudes in KfW 60-Bauweise und die Installation einer 30 kWp-Photovoltaikanlage auf dem Dach stehen exemplarisch für die nachhaltige Ausrichtung des Gebäudes.

Die Gesellschaft hat auch 2008 ihre umfangreiche Modernisierungstätigkeit konsequent fortgesetzt. Es wurden 121 Wohnungen grundlegend modernisiert. Dies umfasste den Ein- bzw. Umbau von Bädern sowie Grundrissänderungen. Darüber hinaus wurde maßgeblich in die energetische Qualität des Bestandes investiert. Wichtiger Bestandteil waren die Optimierung und der Austausch der Heizungsanlage und der Anlagen zur Warmwasserbereitung. Darüber hinaus wurden umfangreich Fassaden, Dächer und Kellerdecken gedämmt, sowie neue Fenster eingebaut. In einigen Fällen erfolgte die Installation von Solaranlagen zur Warmwasserbereitung. Bei den energetisch sanierten Gebäuden gelang es, den Heizenergiebedarf in der Regel um ca. 70 % zu senken und somit auch, die Betriebskosten für die Mieter entsprechend positiv zu beeinflussen.

Zur Vorbereitung des in 2009 geplanten Neubaus von 64 Wohnungen in der Sedanstraße wurden ein Gutachterverfahren zur Auswahl des Entwurfes und des Planungsbüros sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgreich betrieben. Die Bebauung soll in zwei Bauabschnitten, beginnend im Frühjahr 2009, bis 2011 erfolgen.

Für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Neuen Straße 104 wurden die Planungen ebenfalls vorangetrieben, so dass mit den Rohbauarbeiten planmäßig im Frühjahr 2009 begonnen werden konnte. In diesem Gebäude wird neben den Büros der Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung ein Dienstleistungszentrum für die Mieter und Kunden der UWS einziehen. Die Fertigstellung ist für Frühsommer 2010 geplant.

Für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden folgende Beträge ausgegeben:

	2008	(2007)
	Mio. €	Mio. €
Neubau	4,819	1,806
Modernisierung	4,879	5,290
Instandhaltung	5,014	4,700
Bauausgaben insgesamt	14,712	11,796

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2008	(2007)
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.771	6.872
Zugang durch Neubau und Modernisierung	32	3
Zugang durch Erwerb	28	5
Abgang durch Verkauf	20	35
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	3	74
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.808	6.771
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	257	260
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.065	7.031

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft spiegelt sich in den nachstehenden Kennzahlen wider:

	2008	(2007)
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	274,383	273,345
Anlagevermögen	248,530	245,077
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	45,269	45,208
Rückstellungen	3,911	4,480
Bilanzgewinn	1,880	0,062
Miet- und Pachterträge	35,584	35,044

Das Eigenkapital einschließlich des jeweiligen Jahresüberschusses hat sich um rd. 1,880 Mio. € erhöht. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 23,1 %.

Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2008

	31.12.2008		(31.12.2007)		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	248.530,2	90,6	245.077,4	89,7	3.452,8
Umlaufvermögen	25.852,9	9,4	28.267,1	10,3	- 2.414,2
Gesamtvermögen	274.383,1		273.344,5		1.027,3
Eigenkapital	63.249,5	23,1	61.369,5	22,5	1,880,0
Fremdkapital	211.133,7	76,9	211.975,0	77,5	- 852,7
Gesamtkapital	274.383,1		273.344,5		1.027,3

Der im Wirtschaftsplan 2008 prognostizierte Jahresüberschuss von 229.838 € konnte mit 1.879.996 € deutlich übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen vom Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Neben der Steigerung der Erträge durch Mietanpassungen im Rahmen der rechtlichen und marktpolitischen Möglichkeiten wirkt sich die Zinssituation günstig auf das Ergebnis aus. Dies wurde entsprechend bei Kreditneuaufnahme und -prolongation sowie bei den kurzfristigen Darlehen genutzt. Die Zinsaufwendungen sanken um 358 T€. Aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens ergab sich ein ergebniswirksamer Ertrag von 1.358 T€.

Die kostengünstige und somit sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2008 weitergeführt und ausgebaut. Basis hierfür ist die langjährige Zusammenarbeit mit der SWU TeleNet Ulm GmbH sowie anderen Ulmer Fachfirmen. Darüber hinaus bieten wir seit 2008 einem Großteil der angeschlossenen Haushalte auch Internet- und Telefoniedienstleistungen an. Die Vorbereitung der Überführung des Kabelgeschäftes in die Tochtergesellschaft UWS Service GmbH wurde abgeschlossen.

Die Zahlungsfähigkeit war 2008 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 9,813 Mio. €; die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow bedient werden.

3. Chancen- und Risikobericht

Zweck der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten, veräußern aber auch im Rahmen unserer aktiven Portfoliogestaltung in sozial verträglicher Weise Teilbestände. Darüber hinaus betreiben wir WEG- und Mietfremdverwaltung sowie die Medienversorgung unserer Mieter.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigt. Dies gilt insbesondere für Baden-Württemberg und gleichermaßen für das Stadtgebiet Ulm. Für den Stadtkreis Ulm wird ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von bis zu 5 % prognostiziert. Da die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen für Wohngebäude im Stadtgebiet Ulm weiterhin auf niedrigem Niveau stagnieren, ist auch in naher Zukunft nicht mit einem Überangebot an Mietwohnungen zu rechnen. Dem demografischen Wandel muss auch bei der Bereitstellung von Wohnungen in der Zukunft Rechnung getragen werden.

Trotz der grundsätzlich positiven Nachfrageaussicht besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Leerstände, sinkende Erträge und Mietausfälle wären dann potentielle Auswirkungen. Unser Unternehmen unternimmt deshalb investive Anstrengungen, um den Bestand den Anforderungen anzupassen. Dazu gehören insbesondere eine konsequente Instandhaltungsstrategie, die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse der Mieter mit eingeschränkter Mobilität sowie die umfassende energetische Bestandsmodernisierung. Wir werden deshalb unsere langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den cash flow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Bei Gewerbeimmobilien bestehen wesentliche Risiken in der Prolongation oder Anschlussvermietung bei auslaufenden oder gekündigten Mietverhältnissen, sowie in der mangelnden Zahlungsfähigkeit von Mietern und den sich daraus ergebenden Ertragsausfällen. Weitere potentielle Risiken bestehen in der Nachvermietung zu einem geringeren Mietzins und in erhöhten Aufwendungen bei der Neuvermietung.

Im Science-Park wurden im Rahmen einer aktiven Vermietung die Leerstände abgebaut. Erhebliche Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den gewerblich genutzten Bestand zunehmend eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen sowie über verschiedenen Mietlaufzeiten entwickelt wird, können die Ausfallrisiken minimiert werden. Die derzeitige Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage erhöht jedoch das potentielle Ausfallrisiko und verringert die Chancen der Nachvermietung. Mit sinkenden Durchschnittsmieten muss in der Folge gerechnet werden.

Für uns als Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz bedeuten niedrige Zinsen einen geringen Zinsaufwand. Durch längerfristige Zinsfestschreibungen der zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen auf Basis des in 2008 niedrigen Zinsniveaus sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko minimiert. Zugrunde lag dabei die in 2002 erstmals erfolgte und laufend fortgeschriebene gutachterliche Untersuchung der mittel- und längerfristigen Zins- und Tilgungsstruktur unserer Darlehensverbindlichkeiten. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung schloss die Gesellschaft zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps für eine Bezugsgröße von ca. 41,8 Mio. € ab.

Da zu Beginn des Jahres 2009 ein wesentliches Swap-Geschäft beendet wurde, konnte ein Teil der dafür gebildeten Rückstellung in Höhe von 507 T€ aufgelöst werden.

Auf Grund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen auf Grund der Finanzmarktkrise ungünstig entwickeln können. Deshalb sehen wir den Finanzierungsbereich weiterhin als Schwerpunkt in unserem Risikomanagement, auch um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Im Bauträgergeschäft sind wir nur im Rahmen von BGB-Gesellschaften zusammen mit anderen Genossenschaften bzw. Gesellschaften tätig. Aus den dort durchgeführten Bauvorhaben ergeben sich keine Risiken, da diese weitgehend abgeschlossen sind. Verbleibende Einheiten, die nicht verkauft werden konnten, wurden zwischenzeitlich vermietet.

Der Geschäftsverlauf 2009 entspricht den Planungen im Wirtschaftsplan 2009. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres liegen nicht vor. Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Gesellschaft kann die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen. Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Gesellschaft sowie einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Ulm, 08.06.2009

Dr. Frank Pinsler
Geschäftsführer

Kennzahlen 2008

Rentabilitätskennzahlen

		2008	2007
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,8%	3,2%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	3,0%	0,1%
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,7%	0,0%

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2008	2007
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,6%	89,7%
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,1%	89,2%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,4%	10,2%
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	300,0%	305,4%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	69,2%	68,6%
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	102,1%	101,6%
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	102,6%	102,0%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	23,1%	22,5%
			€
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	9813,1 T€	8.062,6 T€

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2008 / Ergebnis 2008

	Wirtschaftsplan	Ergebnis	Abweichung
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.815.384 €	35.584.074 €	-231.310 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	0 €	0 €	0 €
c) aus Betreuungstätigkeit	164.000 €	173.725 €	9.725 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.087.670 €	1.749.923 €	662.253 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	387.975 €	251.785 €	-136.190 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	340.000 €	286.576 €	-53.424 €
Sonstige betriebliche Erträge	960.200 €	2.070.684 €	1.110.484 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	14.827.500 €	14.905.146 €	77.646 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.000 €	0 €	-6.000 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.075.000 €	1.841.686 €	766.686 €
Rohergebnis	22.846.729 €	23.369.935 €	517.206 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.400.340 €	2.317.476 €	-82.864 €
b) soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	741.466 €	716.104 €	-25.362 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.213.636 €	8.197.672 €	-15.964 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.323.126 €	1.278.493 €	-44.633 €
Zwischensumme	10.168.161 €	10.860.190 €	692.029 €
Erträge aus Beteiligungen	12.000 €	27.092 €	15.092 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	800 €	2.528 €	1.728 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	115.000 €	208.139 €	93.139 €
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0 €	1.755 €	-1.755 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.638.642 €	8.424.570 €	-214.072 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.657.319 €	2.671.624 €	1.014.305 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	344.481 €	-240.552 €	-585.033 €
sonstige Steuern	1.083.000 €	1.032.179 €	-50.821 €
Jahresüberschuss	229.838 €	1.879.997 €	1.650.159 €