

# **JAHRESABSCHLUSS**

**zum**

**31.12.2010**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

**I. Bilanz zum 31. Dezember 2010**

**II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2010**

**III. Anhang des Jahresabschlusses 2010**

**IV. Lagebericht 2010**

**V. Kennzahlenübersicht**

**VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2010 / Ergebnis 2010**

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2010

### **AKTIVSEITE**

	2010 €	2010 €	2009 €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		14.456,00	25.161,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	223.288.961,82		221.763.047,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.383.900,24		18.776.843,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.461,61		57.461,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96		346,96
Bauten auf fremden Grundstücken	422.800,00		432.604,00
Geschäftsausstattung	740.329,95		709.236,00
Anlagen im Bau	2.663.724,99		5.075.773,52
Bauvorbereitungskosten	44.279,63	248.601.805,20	189.623,85
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	1.054.912,90		1.054.912,90
Sonstige Ausleihungen	36.962,38		48.611,66
Andere Finanzanlagen	0,00	1.116.875,28	1.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		249.733.136,48	248.159.622,57

	2010 €	2010 €	2009 €
Übertrag:		249.733.136,48	248.159.622,57
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	10.317.527,69		10.301.997,63
Andere Vorräte	<u>7.572,95</u>	10.325.100,64	17.061,08
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	166.525,49		198.116,38
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	168.900,00		5.282,16
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74.106,20		909,10
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	604.923,57		572.024,28
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	729.710,62		304.367,37
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>394.228,72</u>	2.138.394,60	1.475.757,28
<b>Wertpapiere</b>			
Eigene Anteile		0,00	8.000.000,00
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.149.347,31		5.230.682,38
Bausparguthaben	<u>1.291.087,56</u>	5.440.434,87	1.137.971,70
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	198.865,00		151.985,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposter	<u>133.011,00</u>	331.876,00	161.372,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>267.968.942,59</u></b>	<b><u>275.717.148,93</u></b>

## PASSIVSEITE

	2010 €	2010 €	2009 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	16.100.000,00		16.100.000,00
./. Nennbetrag eigener Anteile	8.000.000,00	8.100.000,00	0,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		8.100.000,00	
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Rücklage für eigene Anteile	0,00		8.000.000,00
Satzungsmäßige Rücklagen	8.050.705,89		8.050.705,89
Bauerneuerungsrücklage	752.063,57		752.063,57
Andere Gewinnrücklagen	40.286.141,43	49.088.910,89	30.346.716,78
<b>Jahresüberschuss</b>		3.270.401,04	1.826.730,88
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		60.459.311,93	65.076.217,12

	2010 €	2010 €	2009 €
Übertrag:		60.459.311,93	65.076.217,12
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	80.080,00		71.599,00
Sonstige Rückstellungen	<u>1.685.675,33</u>	1.765.755,33	1.229.568,64
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.808.456,50		179.200.134,40
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.953.223,41		13.762.884,84
Erhaltene Anzahlungen	10.857.379,24		10.485.404,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.915,97		392.547,07
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.646.215,73		2.062.496,93
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>197.598,61</u>	202.733.789,46	120.215,70
davon aus Steuern:			
€	123.480,90		
Vorjahr €	3.978,50		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	43.467,00		
Vorjahr €	43.467,00		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>3.010.085,87</u>	<u>3.316.080,79</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u><u>267.968.942,59 275.717.148,93</u></u></b>	

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 €	2010 €	2009 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.048.328,42		36.579.684,44
b) aus Betreuungstätigkeit	138.802,47		195.848,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.599.269,82	41.786.400,71	3.406.157,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.530,06	776.126,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		423.593,57	172.409,53
Sonstige betriebliche Erträge		1.072.419,67	1.085.727,44
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.934.084,08		16.311.660,48
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.237.879,25	18.171.963,33	2.250.672,49
<b>Rohergebnis</b>		25.125.980,68	23.653.620,99
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.495.569,37		2.669.642,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	751.869,70	3.247.439,07	752.387,92
davon für Altersversorgung:			
€	261.456,27		
Vorjahr €	259.080,31		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.336.480,89	8.910.757,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.466.522,55	1.400.499,75
Übertrag:		11.075.538,17	9.920.333,10

	2010 €	2010 €	2009 €
Übertrag:		11.075.538,17	9.920.333,10
Erträge aus Gewinnabführung	218.632,91		274.082,03
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.054,75		5.904,29
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€	0,00		
Vorjahr €	4.500,00		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	108.588,01	328.275,67	174.448,63
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€	4.025,00		
Vorjahr €	0,00		
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.000,00		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.097.392,68	7.098.392,68	7.530.652,41
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		4.305.421,16	2.844.115,64
Außerordentliche Aufwendungen		16.405,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-309,08	-17.362,14
Sonstige Steuern		1.018.924,20	1.034.746,90
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.270.401,04</b>	<b>1.826.730,88</b>

## **3. Anhang des Jahresabschlusses 2010**

### **A. Allgemeine Angaben**

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.  
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unser Unternehmen ist eine große Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.
3. Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.  
Dementsprechend sind folgende Vorjahreszahlen nicht vergleichbar:  
Eigene Anteile, Rücklagen für Eigene Anteile und gezeichnetes Kapital, weil der Ausweis der eigenen Anteile im Jahresabschluss durch das BilMoG geändert wurde.
4. Die Zinserträge von verbundenen Unternehmen werden im Berichtsjahr unter "Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge" ausgewiesen (€ 4.025,00), im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter "Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens".

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden:

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear mit 20% über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei 3 Wohngebäuden wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert über €571.183,00 vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen sind zum Nominalwert abzüglich geleisteter Tilgungen bewertet.

Die anderen Vorräte sind nach dem Fifo-Verfahren bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Wohnbauten	Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Marktpreis
Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Verminderungen bei den Sonstigen Rückstellungen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden entsprechen Art. 67 Abs. 1 EGHGB erfolgsneutral in die Rücklagen umgebucht (T€ 112.693,77).

Erhöhungen der Sonstigen Rückstellungen aufgrund der geänderten Bewertungsvorschriften des BilMoG wurden ergebniswirksam zugeführt. Daraus ergaben sich außerordentliche Aufwendungen von €5.000,00.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 4,36% (Restlaufzeit 5 Jahre).

Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,50% p. a., die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% berücksichtigt.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt (außerordentlicher Aufwand € 11.405,00).

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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 € 10.317.527,69 (Vorjahr € 10.301.997,63) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

## 2. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2010	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	245.500,48	267,93	43.665,30				187.647,11	14.456,00	10.972,93
<b>Sachanlagen</b>									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	375.556.518,28	4.992.406,18	782.082,88	4.769.447,64 *			161.247.327,40	223.288.961,82	7.730.811,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.660.385,39	504.591,13	10.595,32	3.330.316,76 **			22.100.797,72	21.383.900,24	1.270.265,80
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.461,61							57.461,61	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96							346,96	
Bauten auf fremden Grundstücken	490.181,97						67.381,97	422.800,00	9.804,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.072.698,13	156.096,94	262.320,03				1.226.145,09	740.329,95	125.002,99
Anlagen im Bau	5.075.773,52	5.687.715,87		-8.099.764,40 ***				2.663.724,99	
Bauvorbereitungskosten	189.623,85	44.279,63	189.623,85					44.279,63	189.623,85
	423.102.989,71	11.385.089,75	1.244.622,08	0,00		0,00	184.641.652,18	248.601.805,20	9.325.507,96
<b>Finanzanlagen</b>									
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00							25.000,00	
Beteiligungen	1.054.912,90							1.054.912,90	
Sonstige Ausleihungen	48.611,66		11.649,28					36.962,38	
Andere Finanzanlagen	1.000,00		1.000,00					0,00	
	1.129.524,56	0,00	12.649,28	0,00		0,00	0,00	1.116.875,28	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	424.478.014,75	11.385.357,68	1.300.936,66	0,00		0,00	184.829.299,29	249.733.136,48	9.336.480,89

\* Umbuchung aus dem Anlagevermögen Anlagen im Bau

\*\* Umbuchung aus dem Anlagevermögen Anlagen im Bau

\*\*\* Umbuchung auf Wohnbauten und andere Bauten

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

Rückstellung für Betriebskosten	€	380.000,00
Rückstellung für Urlaubsansprüche	€	105.320,00
Rückstellung für Umlage KVV BW	€	104.200,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	984.173,35
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	€	65.000,00

#### Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um sechs Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 11,0 Mio. €, Kurswert -1,2 Mio.€, Microhedging). Die Swaps haben Laufzeiten bis 2014, 2015 und 2017.

Außerdem wurde ein Cap zur Zinssicherung abgeschlossen. Die Capprämie ist mit einem Buchwert in Höhe von € 133.011,00 im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und wird auf die Dauer der Laufzeit bis 01.06.2016 abgeschrieben.

Die beizulegenden Zeitwerte geben die Einschätzung der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2010 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2010 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	228.640,32	346.653,26

5. In den sonstigen Verbindlichkeiten ist in Höhe von € 30.120,38 (Vorjahr € 30.120,38) der auf die UWS entfallene aufgelaufene Bilanzverlust der "BHG EXPO 2000 Sonnenfeld GbR" enthalten.

6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit 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	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.808.456,50 ( 179.200.134,40 )	6.260.941,36 ( 8.773.642,68 )	22.565.533,10 ( 20.929.085,53 )	147.981.982,04 ( 149.497.406,19 )	112.271.058,09 ( 110.886.258,33 )	GPR/SÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.953.223,41 ( 13.762.884,84 )	981.281,76 ( 516.095,09 )	2.840.237,67 ( 885.966,49 )	9.131.703,98 ( 12.360.823,26 )	350.886,84 ( 362.237,54 )	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.857.379,24 ( 10.485.404,44 )	10.857.379,24 * ( 10.485.404,44 ) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.915,97 ( 392.547,07 )	270.915,97 ( 392.547,07 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.646.215,73 ( 2.062.496,93 )	1.646.215,73 ( 2.062.496,93 )				
Sonstige Verbindlichkeiten	197.598,61 ( 120.215,70 )	197.598,61 ( 120.215,70 )				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>202.733.789,46 ( 206.023.683,38 )</b>	<b>20.214.332,67 ( 22.350.401,91 )</b>	<b>25.405.770,77 ( 21.815.052,02 )</b>	<b>157.113.686,02 ( 161.858.229,45 )</b>	<b>112.621.944,93 ( 111.248.495,87 )</b>	

GPR=Grundpfandrecht  
SÜ=Sicherungsübereignung

\* steht zur Verrechnung an

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	37.861,30 €	0,00 €
Zinsaufwendungen	35.319,46 €	0,00 €

2. In den außerordentlichen Aufwendungen sind enthalten:

### außerordentliche Aufwendungen

Zuführungen zu den Rückstellungen auf Grund geänderter  
Bewertung nach Bilmog für

- Pensionen	€	11.405,00
- Umlage KVVBW	€	5.000,00
	€	<u>16.405,00</u>

Die außerordentlichen Aufwendungen, die aufgrund des Übergangs auf BilMoG ausgewiesen wurden, haben keine Auswirkungen auf die Besteuerung, da die Bewertungsänderungen in der Steuerbilanz nicht nachvollzogen werden.

3. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

### Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus Anlagenabgängen	€	605.657,25
Auflösung von Einzel/Pauschalwertberichtigungen	€	95.333,67
sonst. Kostenerstattungen/Erträge frühere Jahre	€	74.011,36
Erträge aus Zuschreibung Anlagevermögen	€	45.429,15

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibung auf Forderungen UV	€	306.773,28
---------------------------------	---	------------

### Abschreibungen:

außerplanmäßige Abschreibungen Wohngebäude	€	571.183,00
--------------------------------------------	---	------------

4. Das im Geschäftsjahr als Aufwand berechnete Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 40 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

## **D. Sonstige Angaben**

1. Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen.

### Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- b) Die sonstigen Rückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.
- c) Die Pensionsrückstellungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen gebildet.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge.

Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive Latenzen wird kein Gebrauch gemacht.

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

Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von 2,75 Mio. €

Finanzierungszusagen über 6,25 Mio. € liegen vor.

3. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten über € 101.900,00.

4. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von € 3.214.737,98 treuhänderisch verwaltet.

5. Am 19.12.2007 wurde die Gesellschaft 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.

Die UWS GmbH ist alleinige Gesellschafterin der UWS Service GmbH. Das Stammkapital beträgt € 25.000,00.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von € 218.632,91 ab, die Bilanzsumme beträgt € 773.157,69.

Zwischen der UWS GmbH und der UWS Service GmbH wurde am 19.03.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

6. 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 31.12.2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 15.646,26 und die Bilanzsumme beträgt € 143.578,33.
7. 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 31.12.2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 93.131,47, die Bilanzsumme beträgt € 2.458.061,14.
8. Die UWS haftet als Gesellschafterin der Bauherrengemeinschaften "KFB Eschwiesen Wiblingen GbR" und "Expo 2000 Sonnenfeld Ulm GbR".

Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzaufstellung nicht erfolgt.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	8
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	17	3
	<hr/>	<hr/>
	50	11

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

10. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr. Ing. Pinsler	€	114.759,80
Des Aufsichtsrates	€	5.940,00

11. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen:

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen	€	80.080,00
----------------------------------------------	---	-----------

Die an ehemalige Geschäftsführungsorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr € 11.104,78.

12. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von € 33.553,69 (Stand 31.12.2010) 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.

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

Forderungen aus Vermietung	€	1.527,50
Vorjahr	(€	0,00 )
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	73.874,76
	(€	0,00 )
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	589.879,30
Vorjahr	(€	519.768,07 )
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	12.617.091,47
	(€	13.362.757,52 )
Erhaltene Anzahlungen	€	23.328,24
	(€	24.650,50 )
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	0,00
	(€	12.066,09 )
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	3.097,26
	(€	3.148,52 )
Sonstige Verbindlichkeiten	€	0,00
	(€	179,00 )
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)	€	2.888.627,90
	(€	3.165.852,90 )

14. Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Ing. Frank Pinsler

Geschäftsführer

15. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ivo Gönner

Oberbürgermeister (Aufsichtsratsvorsitzender)

Dipl.-Ing. Alexander Wetzig

Bürgermeister (1.stv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Prof. Dr. Richard Böker

Hochschulprofessor

Erwin Böck

Geschäftsführer a. D.

Gunter Czisch

Erster Bürgermeister (2.stv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Dr. Karin Graf

Ärztin

Dr. Hans-Walter Roth

Augenarzt

Siegfried Keppler

Freier Ingenieur

Jürgen Kriechbaum

Kriminalbeamter

Helga Malischewski

Geschäftsführerin

Hartmut Pflüger

Freier Architekt

Dr. Rüdiger Reck

Facharzt

Ulrich Soldner

Stadtverwaltungsdirektor

Richard Nann

Controller

Annette Weinreich

Architektin

## **E. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2010 in Höhe von € 3.270.401,04 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.



Ulm, den 31. März 2011

Die Geschäftsführung:

## 1. Rahmenbedingungen

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturunbruch (-4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 \$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 \$, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 \$ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 \$.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu. Das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen. Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert - abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 - damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefststand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefststand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur

noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefststände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290.000 oder 4,7 % zunehmen.

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 im Land verteilt. 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 Mio. 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 in Baden-Württemberg 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 jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

## **2. Tätigkeit der Gesellschaft und wirtschaftliche Situation**

### **Wohnungssituation in Ulm**

Die Entwicklung des Ulmer Wohnungsmarktes hat sich ggü. dem Vorjahr leicht verbessert. In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 341 neue Wohnungen erteilt. Damit ist erstmals seit geraumer Zeit wieder eine positive Entwicklung der Baugenehmigungen (Vj. 157) zu verzeichnen. Die Fertigstellungen sind mit 266 (Vj. 161) ebenfalls angestiegen. Bei Berücksichtigung der 43 abgebrochenen Wohnungen ergibt sich eine Nettofertigstellungsrate von 223 Wohnungen. Diese reicht auch mittelfristig nicht aus, um den durch eine unverändert hohe Nachfrage geprägten Ulmer Mietwohnungsmarkt zu entlasten. Dies drückt sich auch in der Anzahl der bei der UWS registrierten Bewerber aus. Deren Anzahl ist, verglichen mit dem Vorjahr, leicht angestiegen. Von den insgesamt 1.358 Bewerbern (Vorjahr 1.333) wurden 67 (59) als dringende Fälle eingestuft.

Bis zum Jahre 2020 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm von einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 310 Wohnungen aus, die neu oder als Ersatz für wegfallende Wohnungen gebaut werden müssen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit diesem Neubaubedarf der Mietwohnungsmarkt gerade im mittleren und unteren Preissegment nicht entlastet werden kann.

Zur Wiedervermietung standen 2010 bei der UWS 561 frei gewordene Wohnungen und 38 Wohnungen im Erstbezug zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der 186 Vermietungen an Bestandsmieter konnten 413 Wohnungen für Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die hohe Zahl der Vermietungen an Bestandsmieter ist durch das Projekt „Türmle“ begründet. Mietern aus insgesamt 180 abzubrechenden Wohnungen werden bevorzugt Wohnungen aus dem eigenen Bestand angeboten. Dieser Effekt wird auch 2011 noch anhalten. Die Fluktuation ist mit 8,0 % (Vorjahr 8,5 %) erneut gesunken. Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt mit 0,4 % auf Vorjahresniveau. Modernisierungs- und verkaufsbedingte Leerstände sind hier bereits enthalten, abbruchbedingte Leerstände nicht.

Die Mietrückstände haben sich, insbesondere im kurzfristigen Bereich, vermindert. Erhöht hingegen hat sich die Anzahl der Privatinsolvenzen, von denen unsere Gesellschaft betroffen ist. Bei den Wohnungsbewerbern ist der Anteil derjenigen, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen, mit 52 % unverändert. Da zwischenzeitlich von einer allgemeinen wirtschaftlichen Erholung und damit verbundenen positiven Effekten auf die Bewerberstruktur auszugehen ist, sind kurzfristig keine negativen Auswirkungen auf die Bewerberstruktur der UWS zu erwarten.

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, 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 darüber hinaus auch für junge, berufstätige Familien attraktive Angebote zu schaffen, muss es Ziel der weiteren Entwicklung sein, im Rahmen der Neubautätigkeit entsprechende Wohnungen zu errichten.

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2010 ihr Modernisierungsprogramm konsequent fortgesetzt. Insgesamt wurden 116 Wohnungen umfassend modernisiert. Schwerpunkt der Investitionen waren die Erhöhung der energetischen Qualität der Gebäude sowie die grundlegende Verbesserung der Wohnqualität. Neben der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken wurden teilweise neue Fenster eingebaut. Ein weiterer Baustein ist der Austausch bzw. die Erneuerung der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung. Bei einem Objekt wurde zusätzlich eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung installiert. Bei den energetisch sanierten Gebäuden gelang es, den Heizenergiebedarf um ca. 70 % zu senken und somit die Betriebskosten für die Mieter entsprechend positiv zu beeinflussen. Eine Verbesserung der Wohnqualität wurde durch die grundlegende Modernisierung der sanitären Einrichtungen sowie teilweise durch Grundrissänderungen realisiert. Bei einigen Objekten wurde der Wohnwert durch den nachträglichen Anbau von Balkonen maßgeblich erhöht.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. So wurden in Bestandsobjekten zusätzlich Aufzüge eingebaut, mit denen 56 Wohnungen zusätzlich barrierearm erreicht werden können.

In der Ulmer Weststadt wurde 2010 der erste Bauabschnitt des Neubaus Sedanstraße mit insgesamt 34 Wohnungen bezogen. Das gesamte Bauvorhaben mit insgesamt 64 neuen Wohnungen wird Mitte 2011 vollständig fertig gestellt sein, wobei die ursprüngliche Termin- und Kostenplanung eingehalten wird. Durch einen hohen Anteil an großen, familiengerechten Wohnungen und einer entsprechenden Umfeldgestaltung wird aktiv die Zielsetzung der Schaffung von attraktiven und bezahlbaren Angeboten für Familien im Stadtgebiet Ulm umgesetzt.

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in der Neuen Straße 104 wurde Ende Mai 2010 bezogen. Neben 4 Wohnungen in den Obergeschossen entstanden ca. 750 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsfläche für die Eigennutzung. Neben den Büros für die Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung der UWS entstand für Mieter und Kunden der UWS ein Mietercenter, das den räumlichen und organisatorischen Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen gerecht wird.

Für die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden 2010 folgende Summen aufgewendet:

	<b>2010</b>	(2009)
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
Neubau	<b>6,237</b>	4,662
Modernisierung	<b>4,904</b>	4,466
Instandhaltung	<b>4,755</b>	5,130
<b>Bauinvestitionen insgesamt</b>	<b>15,896</b>	14,258

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

<b>Mietwohnungsbestand</b>	<b>2010</b>	(2009)
	<b>Wohnungen</b>	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	<b>6.801</b>	6.808
Zugang durch Neubau und Modernisierung	<b>38</b>	0
Zugang durch Erwerb	<b>1</b>	16
Abgang durch Verkauf	<b>13</b>	14
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	<b>2</b>	9
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>6.825</b>	6.801
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	<b>205</b>	236
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	<b>7.030</b>	7.037
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften (Verwaltung durch UWS Service GmbH)	<b>765</b>	765

## **Wirtschaftliche Entwicklung**

Das Unternehmen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickelt. Diese wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft spiegelt sich in den nachstehenden Kennzahlen wider:

	<b>2010</b>	2009
	<b>Mio. €</b>	Mio. €
Bilanzsumme	<b>267,969</b>	275,717
Anlagevermögen	<b>249,733</b>	248,160
Stammkapital	<b>16,100</b>	16,100
Rücklagen	<b>49,089</b>	47,149
Rückstellungen	<b>1,766</b>	1,301
Jahresüberschuss	<b>3,270</b>	1,827
Miet- und Pächterträge	<b>38,048</b>	36,580

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich auf 60,459 Mio. € vermindert. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt nunmehr 22,6 %. Die Verminderung der Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr von 23,6 % auf 22,6 % ist eine Folge der Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG). Die eigenen Anteile werden vom gezeichneten Kapital offen abgesetzt, so dass sich Eigenkapital und Bilanzsumme entsprechend vermindern.

## Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2010

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung in T€
	in T€	%	in T€	%	
Anlagevermögen	<b>249.733,1</b>	<b>93,2</b>	248.159,6	90,0	1.573,5
Umlaufvermögen	<b>18.235,8</b>	<b>6,8</b>	27.557,6	10,0	-9.321,8
Gesamtvermögen	<b>267.968,9</b>		275.717,2		-7.748,3
Eigenkapital	<b>60.459,3</b>	<b>22,6</b>	65.076,2	23,6	-4.616,9
Fremdkapital	<b>207.509,6</b>	<b>77,4</b>	210.641,0	76,4	-3.131,4
Gesamtkapital	<b>267.968,9</b>		275.717,2		-7.748,3

Der im Wirtschaftsplan 2010 prognostizierte Jahresüberschuss von 1.555.740 € konnte mit 3.270.401 € deutlich übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Neben der Steigerung der Erträge durch die erstmalige Vermietung von Neubauten und Mietanpassungen, sowie der Prolongation bzw. Neuvermietung im gewerblichen Bereich, hat sich die Zinssituation günstig auf das Ergebnis ausgewirkt. Dies wurde bei Kreditneuaufnahme und -prolongation sowie bei den kurzfristigen Darlehen genutzt. Die Zinsaufwendungen sanken um 433 T€. Aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens ergab sich ein ergebniswirksamer Ertrag von 606 T€. Dieser Ertragsbeitrag lag damit im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2010.

In der Tochtergesellschaft UWS Service GmbH sind die Geschäftsbereiche Multimedienleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die kostengünstige und somit sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2010 weitergeführt und mit weiteren Multimediaangeboten ergänzt. Die WEG-Verwaltung wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig ausgegliedert und hat zum Ergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 218.633 € beigetragen. Dieses wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Zahlungsfähigkeit war 2010 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 12,645 Mio. €. Die planmäßigen Tilgungen konnten aus dem Cashflow bedient werden.

Die UWS ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und Kompetenz bilden die Basis dafür, die Anforderungen der Mieter und Kunden zu erfüllen. Darüber hinaus müssen sie aktuelle und zukünftige Veränderungsprozesse im Unternehmen aktiv einleiten und gestalten. Die fachlichen und sozialen Kompetenzen leisten als weiche Faktoren einen wesentlichen Beitrag zum Erfolg der UWS. Vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden Fachkräftemangels werden die Beschäftigten aktiv mit Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gefördert, welche über externe und interne Schulungsangebote für alle Beschäftigten realisiert werden. Dieses Instrument wird zukünftig ausgeweitet und eine deutliche Steigerung der Investitionen in diesem Bereich erfahren. Seit vielen Jahren bilden wir eigenen Nachwuchs aus, im Berichtsjahr waren durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt. Um Beruf und Familie vereinbaren zu können, werden mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die dies wünschen, gezielt und individuell Teilzeitvereinbarungen getroffen. Als strategisches Ziel der weiteren Personalentwicklung steht die Beschäftigung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf attraktiven Arbeitsplätzen in den nächsten Jahren verstärkt im Fokus.

### 3. Chancen- und Risikobericht

Zweck der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwirbt, errichtet und vermietet die Gesellschaft Wohngebäude, veräußert aber auch im Rahmen der aktiven Portfoliogestaltung Einzelobjekte. Darüber hinaus betreiben wir WEG- und Mietfremdverwaltung sowie die Medienversorgung unserer Objekte.

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 einer nennenswerten Entspannung des lokalen Mietmarktes zu rechnen.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen 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 erhebliche investive Anstrengungen, um den Bestand kontinuierlich anzupassen. Dazu gehören insbesondere eine nachhaltige Instandhaltungsstrategie, die umfassende energetische Bestandsmodernisierung sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Durch Neubauten als Ersatzbebauung für wirtschaftlich und technisch nicht modernisierbare Objekte wird die Altersstruktur der Wohnungen verbessert. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow 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. In den gewerblich genutzten Objekten im Science-Park II wurde die Vollvermietung nahezu erreicht. Große Flächenanteile sind über langfristige Mietverhältnisse gesichert. Da über den gewerblich genutzten Bestand eine Mischung zwischen Großmietern und Mietern mit kleineren Flächen, über verschiedene Mietlaufzeiten und ein breiter Branchenmix entwickelt wurde, können kumulierte Ausfallrisiken minimiert werden. Durch den derzeit begonnen Erweiterungsbau für einen wichtigen Bestandsmieter kann auch dieses Vertragsverhältnis langfristig prolongiert werden. Da viele gewerbliche Mieter weltweit agieren, ist das Risiko nicht allein von der Entwicklung in Deutschland bestimmt. Das potentielle Ausfallrisiko durch Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und sinkende Durchschnittsmieten wird durch die derzeitige wirtschaftliche Erholungen gedämpft.

Ende 2010 (Besitzübergang Anfang 2011) wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsprojektes „City Bahnhof Ulm“ das InterCity Hotel Ulm erworben. Mit dem Mieter und Betreiber, der InterCity Hotel GmbH, ist ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen worden, so dass stabile Ertragschancen zu erwarten sind. Die InterCity Hotel GmbH betreibt alle InterCity Hotels in Deutschland und verfügt über langjährige Erfahrungen im Markt. Darüber hinaus ist der Mietvertrag für einen begrenzten Zeitraum durch eine Patronatserklärung der Steigenberger AG besichert, um potentielle Risiken weiter zu minimieren. Es ist vorgesehen, dass Objekt mittelfristig im Rahmen der weiteren Bahnhofsentwicklung wieder zu veräußern.

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 2010 niedrigen Zinsniveaus sowie durch andere Zinssicherungsinstrumente haben wir das Zinsrisiko minimiert. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Kostenoptimierung schloss die Gesellschaft zinsbezogene Termingeschäfte in Form von Swaps für eine Bezugsgröße von nominal 11,0 Mio. € ab. Im Geschäftsjahr wurden Sondertilgungen und Umschuldungen in Höhe von insgesamt 4,1 Mio. € vorgenommen.

Auf Grund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir jedoch nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen 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 2011 entspricht den Planungen im Wirtschaftsplan 2010. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des letzten 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, 31. März 2011



Dr. Frank Pinsler  
Geschäftsführer

**Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH**

**Ulm**

**Bilanzkennzahlen**

**für das Geschäftsjahr 2010**

## Kennzahlen 2010

### Rentabilitätskennzahlen

		€	€	%	% Vorjahr
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	10.367.794	9.357.383	<b>3,87</b>	<b>3,39</b>
	Bilanzsumme	267.968.943	275.717.149		
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Jahresüberschuss	3.270.401	1.826.731	<b>5,41</b>	<b>2,80</b>
	Eigenkapital + 50 % Sonderposten	60.459.312	65.147.816		
<b>Return On Investment</b>	Jahresüberschuss	3.270.401	1.826.731	<b>1,22</b>	<b>0,66</b>
	Bilanzsumme	267.968.943	275.717.149		

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	€	%	% Vorjahr
<b>Anlagenintensität</b>	Anlagevermögen	249.733.136	248.159.623	<b>93,19</b>	<b>90,01</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	267.968.943	275.717.149		
<b>Sachanlagenintensität</b>	Sachanlagevermögen	248.601.805	247.004.937	<b>92,77</b>	<b>89,59</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	267.968.943	275.717.149		
<b>Umlaufintensität</b>	Umlaufvermögen	17.903.930	27.244.169	<b>6,68</b>	<b>9,88</b>
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	267.968.943	275.717.149		
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	Langfristiges Fremdkapital	188.542.323	191.694.136	<b>311,85</b>	<b>294,24</b>
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	60.459.312	65.147.816		
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	Langfristiges Fremdkapital	188.542.323	191.694.136	<b>70,36</b>	<b>69,53</b>
	Bilanzsumme	267.968.943	275.717.149		
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	249.081.715	256.841.952	<b>99,74</b>	<b>103,50</b>
	Anlagevermögen	249.733.136	248.159.623		
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	249.081.715	256.841.952	<b>100,19</b>	<b>103,98</b>
	Sachanlagevermögen	248.601.805	247.004.937		
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital + 50% Sonderposten	60.459.312	65.147.816	<b>22,56</b>	<b>23,63</b>
	Bilanzsumme	267.968.943	275.717.149		
					€
<b>Cash Flow</b>	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	12.532.437			10.824.461

## Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2010 - Ergebnis 2010

	Wirtschaftsplan	Ergebnis	Abweichung
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.239.441 €	38.048.328 €	808.887 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	0 €	0 €	0 €
c) aus Betreuungstätigkeit	5.000 €	138.802 €	133.802 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.162.000 €	3.599.270 €	437.270 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	708.240 €	15.530 €	-692.710 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	450.000 €	423.594 €	-26.406 €
Sonstige betriebliche Erträge	780.200 €	1.072.420 €	292.220 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.166.900 €	15.934.084 €	-232.816 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0 €	0 €	0 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.825.000 €	2.237.879 €	412.879 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>24.352.981 €</b>	<b>25.125.981 €</b>	<b>773.000 €</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.627.000 €	2.495.569 €	-131.431 €
b) soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	782.000 €	751.870 €	-30.130 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.970.000 €	9.336.481 €	366.481 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.623.000 €	1.466.523 €	-156.477 €
Erträge aus Gewinnabführung	170.500 €	218.633 €	48.133 €
Erträge aus Beteiligungen	10.000 €	1.055 €	-8.945 €
Erträge aus verbundenen Unternehmen	0 €	0 €	0 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	5.240 €	0 €	-5.240 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.000 €	108.588 €	43.588 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.693.000 €	7.114.798 €	-578.202 €
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.908.721 €</b>	<b>4.289.016 €</b>	<b>1.380.295 €</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	312.732 €	-309 €	-313.041 €
sonstige Steuern	1.080.500 €	1.018.924 €	-61.576 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.515.489 €</b>	<b>3.270.401 €</b>	<b>1.754.912 €</b>