



Sachbearbeitung	ZS/Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	22.10.2008		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 13.11.2008	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 414/08

---

**Betreff:** Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH  
- Jahresabschluss 2007  
- Entlastung Geschäftsführung und Aufsichtsrat  
- Bericht des Aufsichtsrats an die Gesellschafterversammlung  
- Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2008  
- Halbjahresbericht zum 30.06.2008

**Anlagen:** Geschäftsbericht 2007  
Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse 2007  
Halbjahresbericht zum 30.06.2008  
Kennzahlenübersicht UWS

**Antrag:**

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats zustimmt.
3. Den Halbjahresbericht zum 30.06.2008 zur Kenntnis zu nehmen.

Gunter Czisch

---

Genehmigt: <u>ZS/F</u>	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G _____
<u>OB</u>	Versand an GR _____
<u>UWS, gez. Dr. Pinsler</u>	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Nein</b>	
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>Nein</b>	
<b>Finanzbedarf*</b>		
<b>Vermögenshaushalt/Finanzplanung</b>	<b>Verwaltungshaushalt [einmalig / laufend]</b>	
Ausgaben	€	Ausgaben (einschl. kalk. Kosten) €
Einnahmen	€	Einnahmen €
Zuschussbedarf	€	Zuschussbedarf €
<b>Mittelbereitstellung *</b>		
HH-Stelle:	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei:	
<u>Vermögenshaushalt</u>		_____ €
Bedarf:	€	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei:
Verfügbar:	€	_____ €
Mehr-/Minderbedarf:	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln:
Deckung bei HH-Stelle:		_____ €
<u>Finanzplanung</u>		
Bedarf:	€	
Veranschlagt:	€	
Mehr-/Minderbedarf:	€	
Deckung im Rahmen der Fortschreibung der Finanzplanung.		

### 1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat in seiner Sitzung am 25. September 2008 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2007 Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 festzustellen,
- c) den Lagebericht für das Jahr 2007 zu genehmigen,
- d) den Bilanzgewinn des Jahres 2007 in Höhe von 61.780,06 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen,
- e) dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung zu erteilen,
- f) den Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2008 zu wählen.

### 2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2007

Der Jahresabschluss 2007 weist einen Überschuss von 61.780,06 € (Vorjahr: 957.017,35 €) aus. Das Ergebnis liegt um rd. 197 T€ unter dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 259 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig	Ergebnis 2007	Ergebnis 2006	Ergebnis 2005
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	2.728	3.985	4.417

Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb	230	143	146
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	526	521	483
Deckungsbeitrag Kapitaldienst	69	-112	-453
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	375	406	-266
<b>Zwischensumme</b>	<b>3.928</b>	<b>4.943</b>	<b>4.327</b>
abzüglich Verwaltungsaufwand	-3.805	-3.719	3.590
abzüglich Steuern	-61	-267	-489
<b>Ergebnis</b>	<b>62</b>	<b>957</b>	<b>248</b>

Das Ergebnis der **Hausbewirtschaftung** nahm nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 1.257 T€ ab. Dies ist zum überwiegenden Teil auf höhere Zinsaufwendungen für die Dauerfinanzierungsmittel (+888 T€) und auf höhere Abschreibungen für Wohnbauten (+180 T€) zurückzuführen. Die höheren Aufwendungen für die Betriebs- und Heizkosten werden durch höhere Umlagen annähernd ausgeglichen. Die Mieterlöse sind gegenüber dem Vorjahr um +0,4 % gestiegen und betragen 24,9 Mio. €.

Aus dem **Breitbandkabelbetrieb** werden nach Anfangsverlusten seit 2004 positive Ergebnisse erzielt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Gebührenerlöse um rd. 72 T€ gestiegenen, während sich die betriebliche Aufwendungen nur um 38 T€ erhöht haben. Die Abschreibungen gingen um rd. 53 T€ zurück, so dass der Deckungsbeitrag mit 230 T€ deutlich angewachsen ist (+87 T€).

Bei der **Bau-, Verkaufs- u. Betreuungstätigkeit** werden insbesondere Aufwendungen und Erträge für die Planung und Bauleitung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für die verwaltungsmäßige Betreuung der Wohnanlagen dargestellt. Außerdem werden hier die Erlöse und Aufwendungen aus dem Geschäftsfeld Reinigung als durchlaufender Posten verbucht. Sowohl Erträge als auch Aufwendungen sind seit Jahren relativ konstant.

Beim **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ergibt sich der Deckungsbeitrag aus Zins- u. Beteiligungserträgen, denen Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung gegenüberstehen. Die Zinserträge aus Bank- und Bausparguthaben sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 202 T€ gestiegen und betragen rd. 333 T€. Die Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung entsprechen denen des Vorjahres und liegen bei rd. 305 T€. Zusammen mit den Beteiligungserträgen (54 T€) konnte damit ein positiver Deckungsbeitrag erzielt werden.

Die **übrige Rechnung** wird im Wesentlichen beeinflusst von den Mehrerträgen aus Anlagenverkäufen. Durch den Verkauf von 35 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und 5 Garagen, konnten Mehrerlöse gegenüber den Buchwerten von 837 T€ (Vorjahr 1.296 T€) erzielt werden. Gegenüber dem Planansatz für Anlagenverkäufe von 500 T€ bedeutet dies eine Ergebnisverbesserung.

Auf der Aufwandsseite wird das Ergebnis in 2007 durch die Erhöhung der Rückstellung für Zinsänderungsrisiken um 250 T€ (Vorjahr 632 T€) für die zur Zinsoptimierung abgeschlossenen Zinsderivate auf nunmehr 3.382 T€ belastet. Dadurch reduziert sich das Spartenergebnis auf 375 T€.

Aus den Betriebszweigen ergibt sich ein Deckungsbeitrag von insgesamt 3.928 T€, der damit um rd. 1 Mio. Euro unter dem Vorjahresergebnis liegt. Hiervon sind abzusetzen die gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich gestiegenen Verwaltungskosten von 3.805 T€ und die Gewerbesteuer mit 61 T€, so dass ein Jahresüberschuss von 62 T€ verbleibt. Das Gesamtergebnis zeigt, dass die Ertragslage der Gesellschaft nach wie vor maßgeblich von den Mehrerträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen abhängig ist.

Der Jahresabschluss wurde vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Die Prüfung umfasste auch die erweiterte Abschlussprüfung (Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit) nach § 53 HGrG. Wesentliche Beanstandungen ergaben sich nicht, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auf die beiliegende Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses wird verwiesen (Anlage).

Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. soll auch für das Geschäftsjahr 2008 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

### 3. Geschäftsentwicklung 2008

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2008 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2008 erstellt (Anlage).

Nach Aussage der Geschäftsführung ist durch die ungünstige Entwicklung des Spread-Ladder-Swaps im laufenden Geschäftsjahr mit ca. 500 T€ höheren Zinsaufwendungen zu rechnen. Mehreinnahmen von 100 T€ ergeben sich voraussichtlich bei den Verkaufserlösen. Per Saldo ist von einer Ergebnisverschlechterung gegenüber dem Planansatz (+230 T€) um 380 T€ auszugehen. Daraus ergibt sich nach derzeitiger Prognose ein Jahresfehlbetrag von voraussichtlich -150 T€.

Zu weiteren Einzelheiten der Geschäftsentwicklung 2007/2008 wird auf die Beilagen verwiesen. Die Geschäftsführung der UWS steht in der Sitzung außerdem für weitere Erläuterungen und Rückfragen zur Verfügung.