



Sachbearbeitung	ZS/Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	09.09.2009		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 08.10.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 336/09

---

**Betreff:** Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH  
- Jahresabschluss 2008  
- Entlastung Geschäftsführung und Aufsichtsrat  
- Bestellung Abschlussprüfer 2009

**Anlagen:** Jahresabschluss 2008  
Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse 2008  
Halbjahresbericht zum 30.06.2009  
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 30.06.2009 zur Kenntnis zu nehmen.

Christopher Eh

Genehmigt: BM 1.OB	_____	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G	_____
UWS – gez. Dr. Pinsler	_____	Versand an GR	_____
_____	_____	Niederschrift §	_____
_____	_____	Anlage Nr.	_____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	Nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	Nein

### 1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat in seiner Sitzung am 22. September 2009 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2008 Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 festzustellen,
- c) den Lagebericht für das Jahr 2008 zu genehmigen,
- d) den Bilanzgewinn des Jahres 2008 in Höhe von 1.879.996,23 € den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen,
- e) dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung zu erteilen,
- f) den Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. Stuttgart zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2009 zu wählen.

### 2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2008

Der Jahresabschluss 2008 weist einen Überschuss von 1.879.996,23 € (Vorjahr: 61.780,06 €) aus. Das Ergebnis liegt um rd. 1.650 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 230 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig	Ergebnis 2008	Ergebnis 2007	Ergebnis 2006
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	3.273	2.728	3.985
Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb	244	230	143
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	467	526	521
Deckungsbeitrag Kapitaldienst	-66	69	-112
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	1.659	375	406
<b>Zwischensumme</b>	<b>5.577</b>	<b>3.928</b>	<b>4.943</b>
abzüglich Verwaltungsaufwand	-3.937	-3.805	-3.719
abzüglich (-) Steuern	240	-61	-267
<b>Ergebnis</b>	<b>1.880</b>	<b>62</b>	<b>957</b>

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** nahm nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 545 T€ zu. Hierzu trugen insbesondere die um insgesamt 333 T€ verminderten Zinsaufwendungen (teilweise Verwendung der Rückstellung für Zinssicherungsgeschäfte), die Verbesserung des Ergebnisses aus der Betriebskostenabrechnung und die um 147 T€ höheren Mieterlöse bei, die gegenüber dem Vorjahr um +0,6 % auf 25,0 Mio. € gestiegen sind. Dem gegenüber haben sich die Instandhaltungskosten um 314 T€ auf 5.014 T€ erhöht.

Aus dem **Breitbandkabelbetrieb** werden nach Anfangsverlusten seit 2004 positive Ergebnisse erzielt. Bei konstanten Gebührenerlösen von rd. 577 T€ haben sich die betrieblichen Aufwendungen geringfügig reduziert, so dass der Deckungsbeitrag mit 244 T€ gegenüber dem Vorjahr um 14 T€ zugenommen hat.

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. 2008 liegen die aktivierten Eigenleistungen etwas unter den Vorjahreswerten.

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. 125 T€ zurückgegangen und betragen rd. 208 T€. Die Zinsaufwendungen aus der Unternehmensfinanzierung entsprechen denen des Vorjahres und liegen bei rd. 302 T€. im Saldo ergibt sich damit ein negativer Deckungsbeitrag von 66 T€.

Die **übrige Rechnung** wird im Wesentlichen beeinflusst von den Buchgewinnen aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Insbesondere durch den Verkauf von 20 Wohneinheiten konnten Mehrerlöse gegenüber den Buchwerten von 1.358 T€ (Vorjahr 837 T€) erzielt werden. Gegenüber dem Planansatz für Anlagenverkäufe von 800 T€ bedeutet dies eine deutliche Ergebnisverbesserung. Weitere Einmalserträge ergaben sich u.a. aus einer Restwertentschädigung (364 T€).

Auf der Aufwandsseite haben sich die Kosten um rd. 150 T€ auf nun 383 T€ reduziert, da keine Rückstellungszuführung für Zinsänderungsrisiken (Vorjahr 250 T€) mehr erforderlich waren.

Aus den Betriebszweigen ergibt sich ein Deckungsbeitrag von insgesamt 5.577 T€, der damit um rd. 1,6 Mio. Euro über dem Vorjahresergebnis liegt. Hiervon sind abzusetzen die gegenüber dem Vorjahr um rd. 3,5 % gestiegenen Verwaltungskosten von 3.937 T€. Bei den Steuern ergab sich durch eine Steuererstattung für Gewerbesteuern aus Vorjahren ein Ertrag von 240 T€, so dass im Saldo ein Jahresüberschuss von 1.880 T€ zu bilanzieren 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 2009 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

### 3. Geschäftsentwicklung 2009

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2009 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2009 erstellt (Anlage).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich voraussichtlich um rd. 400 T€ leicht erhöhen. Einsparungen bei den Zinsaufwendungen von rd. 1.200 T€ ergeben sich durch die Auflösung des Spread-Ladder-Swaps und dem Abschluss besserer Zinskonditionen als im Wirtschaftsplan veranschlagt. Dem stehen Mehrausgaben bei den Instandhaltungen um rd. 800 T€ gegenüber. Per Saldo ist von einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Planansatz (+86 T€) um rd. 900 T€ auszugehen. Daraus ergibt sich nach derzeitiger Prognose ein Jahresüberschuss von voraussichtlich rd. 1.000 T€.

Zu weiteren Einzelheiten der Geschäftsentwicklung 2008/2009 wird auf die Beilagen verwiesen. Die Geschäftsführung der UWS steht in der Sitzung außerdem für weitere Erläuterungen und Rückfragen zur Verfügung.