



Sachbearbeitung	ZS/Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	27.08.2010		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 07.10.2010	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 344/10

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
-Jahresabschluss 2009
-Bestellung Abschlussprüfer 2010

Anlagen: Jahresabschluss 2009
Halbjahresbericht zum 30.06.2010
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 30.06.2010 zur Kenntnis zu nehmen.

Christopher Eh

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1,OB	Gemeinderats:
UWS – gez. Dr. Pinsler	Eingang OB/G _____
_____	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 21. September 2010 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2009 Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 festzustellen,
- c) den Lagebericht für das Jahr 2009 zu genehmigen,
- d) den Bilanzgewinn des Jahres 2009 in Höhe von 1.826.730,88 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen,
- e) dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen,
- f) den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2010 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2009

Der Jahresabschluss 2009 weist einen Überschuss von 1.826.730,88 € (Vorjahr: 1.879.996,23 €) aus. Das Ergebnis liegt um rd. 1.741 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 86 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig	Ergebnis 2009	Ergebnis 2008	Ergebnis 2007
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	4.203	3.273	2.728
Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb	30	244	230
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	1.500	467	526
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	259	-66	69
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	178	1.659	375
Zwischensumme	6.170	5.577	3.928
abzüglich Verwaltungsaufwand	-4.361	-3.937	-3.805
abzüglich Steuern (-) / Steuererstattungen (+)	17	240	-61
Ergebnis	1.826	1.880	62

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** nahm nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 930 T€ zu. Neben der Steigerung der Mieterlöse um 1.142 T€ durch Vermietung von Neubauten, Mietanpassungen und den Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich, hat sich insbesondere die Zinssituation (Zinsniveau, geringerer Kreditbedarf, Auflösung Zinsrückstellungen) bei den Dauerfinanzierungsmitteln günstig auf das Ergebnis ausgewirkt. Diese

sind gegenüber dem Vorjahr um 795 T€ zurückgegangen. Demgegenüber steht insbesondere die Zunahme der nicht umlagefähigen Betriebskosten i.H.v. 854 T€, die im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass die bislang von den eigenen Mitarbeitern erbrachten Hausmeister-, Instandhaltungs- und sonstigen Verwaltungsleistungen (Personalaufwendungen) nunmehr über die UWS Service GmbH als Fremdkosten in Rechnung gestellt werden (Ertrag bei Bau- und Betreuungstätigkeit und Gewinnabführung UWS Service GmbH). Weiterhin nahmen die Abschreibungen auf Mietwohngebäude bzw. auf Mietforderungen um 198 T€ bzw. 76 T€ und die Instandhaltungen um 116 T€ zu.

Das Ergebnis im Betriebsbereich **Breitbandkabelbetrieb** nahm im Wesentlichen durch den Wegfall der Gebührenerlöse von den Mietern um 214 T€ ab und beträgt 30 T€. Die Leistungen aus dem Kabelbetrieb erbringt seit 2009 die UWS Service GmbH. Für die Nutzung des Kabelnetzes erhält die UWS von der UWS Service GmbH eine Pauschale von 90 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. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Deckungsbeitrag um 1.032 T€ gestiegen, da erstmalig die Personalaufwendungen für die Hausmeister (1.113 T€) der UWS Service GmbH in Rechnung gestellt wurden.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 259 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (274 T€) zurückzuführen. Die übrigen Zinserträge sind um 34 T€, die Zinsaufwendungen für die Unternehmensfinanzierungsmittel um 106 T€ zurückgegangen

Die **Übrige Rechnung** enthält die Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Durch den Verkauf von 14 Wohneinheiten konnten Mehrerlöse gegenüber den Buchwerten von 737 T€ (Vorjahr 1.358 T€) erzielt werden. Weitere verschiedene Einmalerträge ergaben zusammen 1.056 T€ (Vorjahr 2.042 T€).

Auf der Aufwandsseite haben sich die Kosten durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 518 T€ (technische Mängel bei Wohnanlagen) auf insgesamt 878 T€ (Vorjahr 383 T€) erhöht. Der Deckungsbeitrag des Betriebszweiges reduziert sich deshalb gegenüber dem Vorjahr um 1.480 T€ und beträgt 178 T€.

Aus den Betriebszweigen ergibt sich ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 6.170 T€, der um rd. 593 T€ über dem Vorjahresergebnis liegt. Hiervon sind abzusetzen die gegenüber dem Vorjahr um rd. 424 T€ gestiegenen Personal- und sächliche Verwaltungskosten (insbesondere Rückstellungen Altersteilzeit) von 4.361 T€, so dass im Saldo ein Jahresüberschuss von 1.826 T€ (Vorjahr 1.880 T€) zu bilanzieren ist. Insbesondere die wesentlichen geringeren Zinsaufwendungen führen dazu, dass sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 1.741 T€ verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich erhöht und beträgt 276 Mio. €. Bei einem um 1,9 Mio. höherem Eigenkapital von 65,1 Mio. €, beträgt die Eigenkapitalquote 23,6 %.

Der Jahresabschluss wurde vom Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen 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.

Der Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. soll auch für

das Geschäftsjahr 2010 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2010

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2010 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2010 erstellt (Anlage).

Der Geschäftsverlauf entwickelt sich danach entsprechend der Wirtschaftsplanung. Abweichungen sind allenfalls marginal, so dass zum 31.12.2010 ein Jahresüberschuss entsprechend dem Wirtschaftsplan in Höhe von 1.555 T€ erwartet wird.

Zu weiteren Einzelheiten der Geschäftsentwicklung 2009/2010 wird auf die Anlagen verwiesen. Die Geschäftsführung der UWS steht in der Sitzung außerdem für weitere Erläuterungen und Rückfragen zur Verfügung.