

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2009

INHALTSVERZEICHNIS

I. Bilanz zum 31. Dezember 2009

II. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2009

III. Anhang des Jahresabschlusses 2009

IV. Lagebericht 2009

V. Kennzahlenübersicht

VI. Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2009 / Ergebnis 2009

1. Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVSEITE

	2009 €	2009 €	2008 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		25.161,00	20.697,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	221.763.047,56		226.015.491,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.776.843,51		19.991.292,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.461,61		57.461,61
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96		346,96
Bauten auf fremden Grundstücken	432.604,00		0,00
Geschäftsausstattung	709.236,00		609.458,00
Anlagen im Bau	5.075.773,52		266.685,20
Bauvorbereitungskosten	189.623,85	247.004.937,01	338.945,25
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		100.000,00
Beteiligungen	1.054.912,90		1.055.506,82
Sonstige Ausleihungen	48.611,66		48.337,27
Andere Finanzanlagen	1.000,00	1.129.524,56	1.000,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		248.159.622,57	248.530.222,10

	2009 €	2009 €	2008 €
Übertrag:		248.159.622,57	248.530.222,10
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	10.301.997,63		9.525.870,96
Andere Vorräte	<u>17.061,08</u>	10.319.058,71	16.167,76
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	198.116,38		231.913,73
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.282,16		1.315.300,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	909,10		16.358,01
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	572.024,28		248.749,80
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	304.367,37		962,50
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.475.757,28</u>	2.556.456,57	1.194.686,57
Wertpapiere			
Eigene Anteile		8.000.000,00	8.000.000,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.230.682,38		2.959.848,62
Bausparguthaben	<u>1.137.971,70</u>	6.368.654,08	2.036.872,27
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	151.985,00		114.782,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposter	<u>161.372,00</u>	313.357,00	191.434,00
Bilanzsumme		<u><u>275.717.148,93</u></u>	<u><u>274.383.168,32</u></u>

PASSIVSEITE

	2009 €	2009 €	2008 €
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	<u>30.346.716,78</u>	47.149.486,24	28.466.720,55
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		<u>1.826.730,88</u>	<u>1.879.996,23</u>
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		65.076.217,12	63.249.486,24

	2009 €	2009 €	2008 €
Übertrag:		65.076.217,12	63.249.486,24
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	71.599,00		73.198,00
Sonstige Rückstellungen	<u>1.229.568,64</u>	1.301.167,64	3.837.518,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.200.134,40		176.370.292,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.762.884,84		14.565.414,34
Erhaltene Anzahlungen	10.485.404,44		9.854.934,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	392.547,07		293.814,43
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.062.496,93		2.375.071,79
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		1.755,73
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>120.215,70</u>	206.023.683,38	139.605,96
davon aus Steuern:			
€	3.978,50		
Vorjahr €	29.209,55		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	43.467,00		
Vorjahr €	0,00		
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.316.080,79</u>	<u>3.622.075,71</u>
Bilanzsumme		<u><u>275.717.148,93</u></u>	<u><u>274.383.168,32</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009 €	2009 €	2008 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.579.684,44		35.584.074,47
b) aus Betreuungstätigkeit	195.848,01		173.725,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.406.157,87	40.181.690,32	1.749.923,49
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		776.126,67	251.785,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		172.409,53	286.575,93
Sonstige betriebliche Erträge		1.085.727,44	2.070.683,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	16.311.660,48		14.905.146,34
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.250.672,49	18.562.332,97	1.841.686,26
Rohergebnis		23.653.620,99	23.369.935,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.669.642,26		2.317.475,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	752.387,92	3.422.030,18	716.104,47
davon für Altersversorgung:			
€	259.080,31		
Vorjahr €	247.768,66		
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.910.757,96	8.197.672,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.400.499,75	1.278.493,09
Übertrag:		9.920.333,10	10.860.189,77

	2009 €	2009 €	2008 €
Übertrag:		9.920.333,10	10.860.189,77
Erträge aus Beteiligungen	0,00		27.092,26
Erträge aus Gewinnabführung	274.082,03		0,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.904,29		2.527,69
davon aus verbundenen Unternehmen:			
€	4.500,00		
Vorjahr €	962,50		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>174.448,63</u>	454.434,95	208.139,30
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00		1.755,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>7.530.652,41</u>	7.530.652,41	8.424.569,88
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.844.115,64	2.671.623,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-17.362,14	-240.552,00
Sonstige Steuern		<u>1.034.746,90</u>	1.032.179,18
Jahresüberschuss/Bilanzgewinn		<u>1.826.730,88</u>	<u>1.879.996,23</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2009

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und der Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Die Ausleihung gegenüber verbundenen Unternehmen wird im Geschäftsjahr unter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund veränderter Restlaufzeit ausgewiesen.

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 Architektenkosten 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	5-25%

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

Bei 5 Wohngebäuden wurden im Geschäftsjahr Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert über €518.035,00 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:

Grundstücke ohne Bauten	Anpassung an den dauerhaft niedrigeren 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 der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend der Vorschriften des § 6a EStG. Der Rechnungszinsfuß 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 € 10.301.997,63 (Vorjahr € 9.525.870,96) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

2. Rücklagenspiegel

Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Gesellschafterver- sammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung während des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€

Gewinnrücklagen

Rücklagen für eigene Anteile	8.000.000,00				8.000.000,00
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	8.050.705,89				8.050.705,89
Bauerneuerungsrücklage	752.063,57				752.063,57
Andere Gewinnrücklagen	28.466.720,55	1.879.996,23			30.346.716,78
Gesamt	45.269.490,01	1.879.996,23	0,00	0,00	47.149.486,24

3. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert zum 31.12.2009	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	235.425,91	16.807,38	6.732,81				220.339,48	25.161,00	12.343,38
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.731.889,92	5.057.860,63	1.743.050,30	-490.181,97			153.793.470,72	221.763.047,56	7.566.683,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.650.433,60	29.951,79	20.000,00				20.883.541,88	18.776.843,51	1.224.401,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	57.461,61							57.461,61	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	346,96							346,96	
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00			490.181,97			57.577,97	432.604,00	9.804,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.914.045,41	197.303,65	38.650,93				1.363.462,13	709.236,00	97.525,65
Anlagen im Bau	266.685,20	4.609.156,81		199.931,51				5.075.773,52	
Bauvorbereitungskosten	338.945,25	50.610,11		-199.931,51				189.623,85	
	414.959.807,95	9.944.882,99	1.801.701,23	0,00	0,00		176.098.052,70	247.004.937,01	8.898.414,58
Finanzanlagen									
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00							25.000,00	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	100.000,00 *		100.000,00					0,00	
Beteiligungen	1.165.506,82		593,92				110.000,00 *	1.054.912,90	
Sonstige Ausleihungen	48.337,27	877,78	603,39					48.611,66	
Andere Finanzanlagen	1.000,00							1.000,00	
	1.339.844,09	877,78	101.197,31	0,00	0,00		110.000,00	1.129.524,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt	416.535.077,95	9.962.568,15	1.909.631,35	0,00	0,00		176.428.392,18	248.159.622,57	8.910.757,96

*Die Ausleihung an die UWS-Service GmbH ist unter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

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

Rückstellung für Urlaubsansprüche	€	83.153,00
Rückstellung für Umlage KVV BW	€	102.700,00
Rückstellung für Altersteilzeit	€	983.715,64
Rückstellung für Prüfung und Bilanzierung	€	60.000,00

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken und zur Zinskostenoptimierung hat die UWS Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um sechs Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 11,3 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 € 161.372,00 im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten und wird auf die Dauer der Laufzeit bis 01.06.2016 abgeschrieben.

Weiter wurden in 2009 für in 2010 auslaufenden Zinsvereinbarungen über 6,9 Mio. € Forwardvereinbarungen abgeschlossen.

Die beizulegenden Zeitwerte geben die Einschätzung der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2009 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2009 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von den Banken ermittelt.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	1.214.300,00
Sonstige Vermögensgegenstände	346.653,26	235.579,56
Gesamtbetrag	346.653,26	1.449.879,56

6. 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.

7. 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				Art der Sicherheit
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.200.134,40 (176.370.292,91)	8.773.642,68 (6.196.021,31)	20.929.085,53 (21.091.460,71)	149.497.406,19 (149.082.810,89)	110.886.258,33 (107.348.501,48)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.762.884,84 (14.565.414,34)	516.095,09 (862.886,85)	885.966,49 (3.635.229,45)	12.360.823,26 (10.067.298,04)	362.237,54 (376.716,44)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	10.485.404,44 (9.854.934,31)	10.485.404,44 * (9.854.934,31) *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	392.547,07 (293.814,43)	392.547,07 (293.814,43)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.062.496,93 (2.375.071,79)	2.062.496,93 (2.375.071,79)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (1.755,73)	0,00 (1.755,73)				
Sonstige Verbindlichkeiten	120.215,70 (139.605,96)	120.215,70 (139.605,96)				
Gesamtbetrag	206.023.683,38 (203.600.889,47)	22.350.401,91 (19.724.090,38)	21.815.052,02 (24.726.690,16)	161.858.229,45 (159.150.108,93)	111.248.495,87 (107.725.217,92)	

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	24.027,41
Erträge aus Anlagenabgängen	€	736.859,59
Auflösung von Einzel/Pauschalwertberichtigungen	€	29.458,35
sonst. Kostenerstattungen/Erträge frühere Jahre	€	136.236,25
Teilschulderlass	€	120.202,50

Abschreibungen:

außerplanmäßige Abschreibungen Wohngebäude	€	518.035,00
--	---	------------

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibung auf Forderungen UV	€	224.111,34
---------------------------------	---	------------

2. Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung T€ 16 (davon abgesetzt Rückstellungsauflösung für Prüfungskosten des Vorjahres T€ 24).

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:

Verpflichtungen aus laufenden Baumaßnahmen in Höhe von 4,5 Mio. €
Finanzierungszusagen über 4,75 Mio. € liegen vor.

2. Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten über € 53.000,00.
3. Weiterhin werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von € 3.044.776,43 treuhänderisch verwaltet.

4. 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 31.12.2009 schließt mit einem Jahresergebnis vor Gewinnabführung von € 274.082,03 ab, die Bilanzsumme beträgt € 345.561,63.

Zwischen der UWS GmbH und der UWS Service GmbH wurde am 19.02.2008 ein Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag abgeschlossen.

5. 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 31.12.2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 630,43, die Bilanzsumme beträgt € 127.882,07.

6. 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 31.12.2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von € 104,373,58, die Bilanzsumme beträgt € 2.635.886,31.

7. 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.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	26	8
Technische Mitarbeiter	8	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	17	3
	<hr/>	<hr/>
	51	11

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

9. Gesamtbezüge:

Des Geschäftsführers, Herrn Dr. Pinsler	€	108.220,38
Des Aufsichtsrates	€	3.780,00

10. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihrer Hinterbliebenen:

Rückstellung gebildet für laufende Pensionen	€	71.599,00
--	---	-----------

Die an ehemalige Geschäftsführungorgane oder deren Hinterbliebene bezahlte Ruhebezüge betragen im Geschäftsjahr € 11.052,48.

11. Gegenüber dem ehemaligen Geschäftsführer, Herrn Schmidt, besteht eine verzinsliche Forderung aus einer Kaufpreisstundung in Höhe von € 35.989,14 (Stand 31.12.2009) 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.

12. Die Position Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen enthält Posten aus Ausleihungen (€ 100.000,00), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (€ 25.446,44) und sonstigen Verbindlichkeiten (€ 95.161,10).

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	€	519.768,07
Vorjahr	(€	193.401,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	€	13.362.757,52
	(€	14.038.238,54)
Erhaltene Anzahlungen	€	24.650,50
	(€	14.741,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	€	12.066,09
	(€	34,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	€	3.148,52
	(€	14.048,10)
Sonstige Verbindlichkeiten	€	179,00
	(€	35.613,40)
Rechnungsabgrenzungsposten (Zuschüsse)	€	3.165.852,90
	(€	3.443.077,90)

14. Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Frank Pinsler

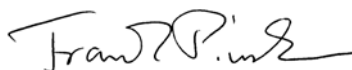
15. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ivo Gönner	Oberbürgermeister (Aufsichtsratsvorsitzender)
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig	Bürgermeister (stv. Aufsichtsratsvorsitzender)
Anita Binder bis 15.09.2009	Kulturwissenschaftlerin
Prof. Dr. Richard Böker ab 16.09.2009	Hochschulprofessor
Erwin Böck	Geschäftsführer a. D.
Gunter Czisch	Erster Bürgermeister
Hans Hengartner bis 15.09.2009	Geschäftsführer
Dr. Karin Graf ab 16.09.2009	Ärztin
Michael Joukov bis 15.09.2009	Student
Dr. Hans-Walter Roth ab 16.09.2009	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
Rottraud Schäfle bis 15.09.2009	Rentnerin
Annette Weinreich ab 16.09.2009	Architektin

E. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2009 in Höhe von € 1.826.730,88 den anderen Gewinnrücklagen zuzuweisen.

Ulm, 31.05.2010



Die Geschäftsführung:

1. Rahmenbedingungen

2009 war der schärfste Konjunkturerinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik zu verzeichnen. Nachdem bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 die Konjunktur massiv eingebrochen ist, hat sich der Konjunkturabschwung in den ersten Quartalen 2009 noch verschärft. In Baden-Württemberg ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 nach aktuellem Stand um 8 Prozent zurück, für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Für Deutschland wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP von ca. 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % gerechnet. Damit ist die konjunkturelle Wende eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise aber noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturerinbruchs unternommen. Dabei kam es, nicht nur in Deutschland, zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite beispielsweise für die energetische Gebäudemodernisierung angekurbelt.

Dennoch hinterließ der Einbruch der Wirtschaftsleistung Spuren auf dem Arbeitsmarkt. So dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2009 um rund 0,5 % zurückgegangen sein. Im Jahr 2010 könnten die negativen Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt nochmals zunehmen und die Erwerbstätigenzahl sogar um 1,75 % sinken. Dennoch haben sich die Auswirkungen der Konjunkturschwäche bisher nicht in dem befürchteten Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen. Nach Schätzungen der deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 rechnet sie mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio.

Die expansive Fiskalpolitik verursachte eine deutliche Ausweitung des Staatsdefizits. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Haushalt des Staates (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) 2009 mit einem Defizit von 3 % die Defizit-Kriterien des Vertrages von Maastricht noch einhalten (Kreditaufnahme 93 Mrd. €), doch ist absehbar, dass das Defizit im Jahr 2010 auf 6 % des Bruttoinlandsprodukts ansteigen wird (Kreditaufnahme 144,5 Mrd. €). Ab 2011 soll dann das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden. Problematisch für die Stabilität des Euros ist, dass Staaten in Südeuropa (vor allem Griechenland) auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung nicht die notwendigen Anstrengungen unternommen haben, um ihr Staatsdefizit im Rahmen des Vertrages von Maastricht zu halten und jetzt in Zeiten der Konjunkturschwäche Maßnahmen ergreifen müssen, um einen drohenden Staatsbankrott zu vermeiden.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Es zeichnet sich aber im Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten ab, dass die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009 wie der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit dass die EZB das gesamte Jahr 2010 den Leitzins unverändert belassen und erst Mitte des Jahres 2011 anheben wird. Von der Senkung der Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahreststeuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3%, sondern bei 1,3 %. Die Preise rund ums Wohnen, vor allem Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie, bilden mit gut 30 % den größten Anteil im Verbraucherpreisindex. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 um durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Hierzu trugen unter anderem der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomieten um 1,2 % und der drastische Rückgang der weniger stark ge-

wichteten Heizölpreise um 31,5 % bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Konkurszahlen wider. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das waren knapp 450 Konkursfälle mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt, was einem Zuwachs von 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Für das Gesamtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. Für 2010 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet.

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 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 in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

2. Tätigkeit der Gesellschaft und wirtschaftliche Situation

Wohnungssituation in Ulm

Die Entwicklung des Ulmer Wohnungsmarktes hat sich ggü. dem Vorjahr kaum verändert. In Ulm wurden insgesamt Baugenehmigungen für 157 neue Wohnungen erteilt. Das ohnehin schon niedrige Niveau des Vorjahres (333) wurde noch einmal deutlich unterschritten. Die niedrigen Genehmigungszahlen und in der Folge auch niedrigen Fertigstellungen (161 in 2009) führen dazu, dass der Mietwohnungsmarkt durch eine unverändert hohe Nachfrage geprägt ist. 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 1.333 Bewerbern (Vorjahr 1247) wurden 59 (58) als dringende Fälle eingestuft.

Bis zum Jahre 2015 geht das Statistische Landesamt Baden-Württemberg für den Stadtkreis Ulm von einem durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf von 0,59 % des aktuellen Bestandes aus. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 340 Wohnungen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass mit diesem Neubaubedarf der Mietwohnungsmarkt gerade im mittleren und unteren Preissegment nicht entlastet werden kann.

Zur Wiedervermietung standen bei der UWS 597 frei gewordene Wohnungen zur Verfügung. Bei Berücksichtigung der 117 Vermietungen an Bestandsmieter konnten 480 Wohnungen für Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die Außenfluktuationsrate von 6,9 % (Vorjahr 7,0 %) ist, wie die Gesamtluktuation mit 8,5 % (Vorjahr 9,2 %), erneut gesunken. Der Rückgang der Gesamtluktuation fällt dabei recht deutlich aus. Die Fluktuation liegt somit unter der durchschnittlichen Rate im Stadtgebiet Ulm von 10,1 %. Die Leerstandsquote bei Wohnungen liegt mit 0,7 % auf Vorjahresniveau. Modernisierungs- und verkaufsbedingte Leerstände sind hier bereits enthalten.

Die Folgen der Finanz- und Wirtschaftskrise sind bislang nur in geringem Umfang spürbar. Deutlich erhöht haben sich die kurzfristigen Mietrückstände und die Anzahl der Privatinsolvenzen, von denen unsere Gesellschaft betroffen ist. Unverändert ist der Anteil der Wohnungsbewerber, die Ihr Einkommen aus Erwerbstätigkeit beziehen. Inwiefern sich die Folgen der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Arbeitsmarktes auf den Wohnungsmarkt und die Bewerberstruktur der UWS mittelfristig auswirken, bleibt abzuwarten.

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.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Gesellschaft hat 2009 ihr Modernisierungsprogramm konsequent fortgesetzt. Insgesamt wurden 112 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 auch, 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.

Um den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung zu tragen, kommt dem Abbau von Barrieren im Bestand eine besondere Bedeutung zu. So wurden bei drei Bestandsobjekten zusätzliche Aufzüge oder offene Treppenlifte eingebaut. Insgesamt können jetzt zusätzlich 193 Wohnungen schwellenfrei erreicht werden.

In der Ulmer Weststadt wurde im Jahre 2009 mit dem Neubau von 64 Wohnungen in der Sedanstraße begonnen. Der erste Bauabschnitt wird ab Mitte 2010 bezugsfertig sein. Das gesamte Bauvorhaben wird Mitte 2011 vollständig fertiggestellt sein. Zeit- und Kostenplanung werden eingehalten. Die Maßnahme steht unter dem Motto „Familien Willkommen !“. Es wird durch einen erhöhten Anteil an familiengerechten Wohnungen und einer entsprechenden Umfeldgestaltung aktiv die Zielsetzung der Schaffung von attraktiven und bezahlbaren Angeboten für Familien umgesetzt.

Mit den Arbeiten für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Neuen Straße 104 wurde ebenfalls im Frühjahr 2009 begonnen. Mit Fertigstellung Ende Mai 2010 ist der Umzug der Wohnungsverwaltung in die neuen Räume erfolgt. Neben den Büros für die Mitarbeiter der Wohnungsverwaltung entsteht 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 2009 folgende Summen aufgewendet:

	2009	(2008)
	Mio. €	Mio. €
Neubau	4,662	4,819
Modernisierung	4,466	4,879
Instandhaltung	5,130	5,014
Bauausgaben insgesamt	14,258	14,712

Der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft entwickelte sich wie folgt:

Mietwohnungsbestand	2009	(2008)
	Wohnungen	Wohnungen
Zu Beginn des Geschäftsjahres	6.808	6.771
Zugang durch Neubau und Modernisierung	0	32
Zugang durch Erwerb	16	28
Abgang durch Verkauf	14	20
Abgang, sonstiger (z.B. Abbruch)	9	3
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.801	6.808
für Dritte verwaltete Mietwohnungen	236	257
Bewirtschaftete Mietwohnungen insgesamt	7.037	7.065
Verwaltete Wohnungen in Eigentümergemeinschaften	765	765

Wirtschaftliche Entwicklung

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

	2009	2008
	Mio. €	Mio. €
Bilanzsumme	275,717	274,383
Anlagevermögen	248,160	248,530
Stammkapital	16,100	16,100
Rücklagen	47,149	45,269
Rückstellungen	1,301	3,911
Jahresüberschuss / Bilanzgewinn	1,827	1,880
Miet- und Pachterträge	36,580	35,584

Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses hat sich um 1,827 Mio. € auf 65,076 Mio. € erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt nunmehr 23,6 %.

Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2009

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung
	in T€	%	in T€	%	in T€
Anlagevermögen	248.159,6	90,0	248.530,2	90,6	- 370,6
Umlaufvermögen	27.557,6	10,0	25.852,9	9,4	1.704,7
Gesamtvermögen	275.717,2		274.383,1		1.334,1
Eigenkapital	65.076,2	23,6	63.249,5	23,1	1.826,7
Fremdkapital	210.641,0	76,4	211.133,7	76,9	- 492,7
Gesamtkapital	275.717,2		274.383,1		1.334,1

Der im Wirtschaftsplan 2009 prognostizierte Jahresüberschuss von 86.300 € konnte mit 1.826.731 € deutlich übertroffen werden. Das Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Neben der Steigerung der Erträge durch Vermietung von Neubauten, Mietanpassungen und den Abbau von Leerständen 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 894 T€ Aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens ergab sich ein ergebniswirksamer Ertrag von 737 T€. Dieser Ertragsbeitrag lag etwas unter dem Ansatz des Wirtschaftsplanes 2009. Da die bisherige gesetzliche Altersteilzeitregelung zum Ende des Jahres auslief, wurde diese verstärkt in Anspruch genommen. Die dafür notwendigen Rückstellungen mussten um 267 T€ erhöht werden.

In der Tochtergesellschaft UWS Service sind die Geschäftsbereiche Multimediadienstleistung (Kabel-TV, Internet, Telefon), WEG-Verwaltung und Hausmeisterdienstleistung zusammengefasst. Die kostengünstige und somit sozialverträgliche Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen wurde im Geschäftsjahr 2009 weitergeführt und mit weiteren Multimediaangeboten ergänzt. Dieses Geschäftsfeld hat, ebenso wie die WEG-Verwaltung und die Erbringung von Hausmeisterdienstleistungen einen positiven Deckungsbeitrag. Das Ergebnis der UWS Service GmbH in Höhe von 274.082 € wird auf Grundlage des Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die UWS abgeführt.

Die Zahlungsfähigkeit war 2009 stets uneingeschränkt gegeben. Der Cashflow nach DVFA/SG betrug 10,705 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 Wohngebäude, 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 einer nennenswerten Entspannung des lokalen Mietmarktes zu rechnen.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive 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 erhebliche investive Anstrengungen, um den Bestand den Anforderungen kontinuierlich anzupassen. Dazu gehören insbesondere eine konsequente Instandhaltungsstrategie, die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse der Mieter mit eingeschränkter Mobilität sowie die umfassende energetische Bestandsmodernisierung. Durch Neubauten als Ersatzbebauung für wirtschaftlich nicht modernisierbare Objekte wird der Bestand weiter verjüngt. Wir werden deshalb unsere 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. Erhebliche 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. Der derzeitigen angespannten Wirtschaftslage wohnt jedoch ein potentiell höheres Ausfallrisiko durch schwierige Prolongationen, Mieterinsolvenz, geringere Nachvermietungschancen und in der Folge sinkende Durchschnittsmieten inne.

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 2009 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 11,3 Mio. € ab. Im Geschäftsjahr wurden zudem vorfristig Darlehen in Höhe von insgesamt 6,91 Mio. € zu Forwardkonditionen prolongiert.

Zu Beginn des Jahres 2009 wurde ein wesentliches Swap-Geschäft beendet. Die zu diesem Zweck gebildeten Rückstellungen in Höhe von 2,875 Mio. € wurden dafür verwendet.

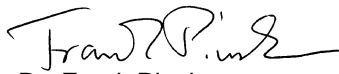
Auf Grund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir jedoch nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln 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 2010 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, 31.05.2010



Dr. Frank Pinsler
Geschäftsführer

Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH

Ulm

Bilanzkennzahlen

für das Geschäftsjahr 2009

Kennzahlen 2009

Rentabilitätskennzahlen

		2009 €	2009 %	2008 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{9.357.383}{275.717.149}$	3,39	3,76
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	$\frac{1.826.731}{65.076.217}$	2,81	2,97
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{1.826.731}{275.717.149}$	0,66	0,69

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		2009 €	2009 %	2008 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{248.159.623}{275.717.149}$	90,01	90,58
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{247.004.937}{275.717.149}$	89,59	90,12
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	$\frac{27.244.169}{275.717.149}$	9,88	9,31
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	$\frac{191.694.136}{65.076.217}$	294,57	299,28
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{191.694.136}{275.717.149}$	69,53	69,07
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	$\frac{256.841.952}{248.159.623}$	103,50	101,73
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	$\frac{256.841.952}{247.004.937}$	103,98	102,25
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	$\frac{65.076.217}{275.717.149}$	23,60	23,08
			€	€
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten		10.824.461	9.813.100

Gegenüberstellung Wirtschaftsplan 2009 - Ergebnis 2009

	Wirtschaftsplan	Ergebnis	Abweichung
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.896.069 €	36.579.684 €	-316.385 €
b) aus Verkauf von Grundstücken	0 €	0 €	0 €
c) aus Betreuungstätigkeit	169.000 €	195.848 €	26.848 €
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.527.670 €	3.406.158 €	1.878.488 €
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	151.880 €	776.127 €	624.247 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	350.000 €	172.410 €	-177.590 €
Sonstige betriebliche Erträge	920.200 €	1.085.727 €	165.527 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	14.845.900 €	16.311.660 €	1.465.760 €
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0 €	0 €	0 €
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.526.000 €	2.250.672 €	724.672 €
Rohergebnis	23.602.919 €	23.653.621 €	10.703 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.497.953 €	2.669.642 €	171.689 €
b) soziale Abgaben, Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	723.248 €	752.388 €	29.140 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.340.378 €	8.910.758 €	570.380 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.403.900 €	1.400.500 €	-3.400 €
Erträge aus Beteiligungen	10.000 €	0 €	-10.000 €
Erträge aus verbundenen Unternehmen	0 €	274.082 €	274.082 €
Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	770 €	5.904 €	5.134 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	142.000 €	174.449 €	32.449 €
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0 €	0 €	0 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.457.481 €	7.530.652 €	-1.926.829 €
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.332.729 €	2.844.116 €	1.511.387 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	164.430 €	-17.362 €	-181.792 €
sonstige Steuern	1.082.000 €	1.034.747 €	-47.253 €
Jahresüberschuss	86.299 €	1.826.731 €	1.740.432 €

Anm.: Abweichungen in den Einzelpositionen liegen teilweise in der zum Zeitpunkt der Planung noch nicht vollständig berücksichtigten Übertragung einzelner Geschäftsfelder in die UWS Service GmbH begründet.