



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 07.09.2011

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 06.10.2011 TOP

Behandlung öffentlich

GD 307/11

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Jahresabschluss 2010, Bestellung Abschlussprüfer 2011

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2010
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2011
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

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 30.06.2011 zur Kenntnis zu nehmen.

Cristopher Eh

Genehmigt:

BM 1,OB

UWS – gez. Dr. Pinsler

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

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 20. Juli 2011 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2010 Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 festzustellen,
- c) den Lagebericht für das Jahr 2010 zu genehmigen,
- d) den Bilanzgewinn des Jahres 2010 in Höhe von 3.270.401,04 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen,
- e) dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen,
- f) den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2011 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2010

Der Jahresabschluss 2010 weist einen Überschuss von 3.270.401,04 € (Vorjahr: 1.826.730,88 €) aus. Das Ergebnis liegt um rd. 1.755 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 1.515 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig	Ergebnis 2010	Ergebnis 2009	Ergebnis 2008
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	5.475	4.203	3.273
Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb	27	30	244
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	1.900	1.500	467
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	197	259	-66
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	-34	178	1.659
Zwischensumme	7.565	6.170	5.577
abzüglich Verwaltungsaufwand	-4.294	-4.361	-3.937
abzüglich Steuern (-) / Steuererstattungen (+)	0	17	240
Ergebnis	3.271	1.826	1.880

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** nahm nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 1.272 T€ zu. Neben der Steigerung der Mieterlöse um 848 T€ auf

27.007 T€ durch Vermietung von Neubauten, Mietanpassungen sowie der Prolongation bzw. Neuvermietung im gewerblichen Bereich, hat sich insbesondere die Zinssituation bei den Dauerfinanzierungsmitteln günstig auf das Ergebnis ausgewirkt. Diese haben gegenüber dem Vorjahr um 341 T€ auf 6.774 T€ abgenommen. Weitere Kostenreduzierungen ergaben sich bei den Instandhaltungsmaßnahmen, die von 5.130 T€ auf 4.758 T€ (-372 T€) zurückgegangen sind, während die Abschreibungen durch die Neubaumaßnahmen um 157 T€ auf 8.400 T€ gestiegen sind.

Das Ergebnis im Betriebsbereich **Breitbandkabelbetrieb** hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert und beträgt 27 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 400 T€ gestiegen, insbesondere durch höhere aktivierte Eigenleistungen (+251 T€) und höhere an die UWS Service GmbH weiterverrechnete Personalaufwendungen (+111 T€) für Hausmeister.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 197 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (219 T€) zurückzuführen. Die Zinserträge sind ebenso wie die Zinsaufwendungen für die Unternehmensfinanzierungsmittel um jeweils etwas über 100 T€ zurückgegangen

Die **Übrige Rechnung** enthält die Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Durch den Verkauf von 13 Wohneinheiten konnten Mehrerlöse gegenüber den Buchwerten von 606 T€ (Vorjahr 737 T€) erzielt werden. Dies entspricht dem Planwert von 600 T€. Weitere verschiedene sonstige Erträge mit 371 T€ ergaben Gesamterträge von 977 T€ (Vorjahr 1.056 T€).

Auf der Aufwandsseite haben sich die Gesamtkosten durch die Abschreibung von Bauvorbereitungskosten (190 T€) insgesamt um 134 T€ auf 1.011 T€ erhöht. Der Deckungsbeitrag des Betriebszweiges reduziert sich deshalb gegenüber dem Vorjahr um 213 T€ und beträgt -34 T€.

Aus den Betriebszweigen ergibt sich ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 7.565 T€, der 1.395 T€ über dem Vorjahresergebnis liegt. Da die **Personal- und Verwaltungskosten** gegenüber dem Vorjahr um 67 T€ zurückgegangen sind, ergibt sich im Saldo ein **Jahresüberschuss** von 3.271 T€ (Vorjahr 1.826 T€).

Gegenüber dem Wirtschaftsplan ergeben sich höhere Umsatzerlöse und geringere Personal-, Sach- und Zinsaufwendungen. Die Abschreibungen liegen dagegen um fast 400 T€ über dem Planansatz. Das Ergebnis verbessert sich deshalb gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um 1.756 T€.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr unwesentlich reduziert und beträgt 268 Mio. €. Durch den geänderten Bilanzausweis der eigenen Anteile beim Eigenkapital (8 Mio. €) durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz hat sich das Eigenkapital trotz des zugegangenen Bilanzgewinnes auf 60,5 Mio. € reduziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,6 %.

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 2011 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2011

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2011 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2011 erstellt (Anlage).

Der Geschäftsverlauf entwickelt sich danach entsprechend der Wirtschaftsplanung. Abweichungen sind allenfalls marginal, so dass zum 31.12.2011 ein Jahresüberschuss entsprechend dem Wirtschaftsplan in Höhe von 1.047 T€ erwartet wird.

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