



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 22.08.2012

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 04.10.2012 TOP

Behandlung öffentlich

GD 326/12

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Jahresabschluss 2011, Bestellung Abschlussprüfer 2012

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2011  
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2012  
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 30.06.2012 zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1,OB _____	Gemeinderats:
UWS _____	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 24. Juli 2012 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2011 Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss 2011 festzustellen,
- c) den Lagebericht 2011 zu genehmigen,
- d) den Bilanzgewinn des Jahres 2011 in Höhe von 6.179.569,26 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen,
- e) dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen,
- f) den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2012 zu wählen.

### 2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2011

Der Jahresabschluss 2011 weist einen Überschuss von 6.179.569,26 € (Vorjahr: 3.270.401,04 €) aus. Das Ergebnis liegt um rd. 5.132 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 1.048 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig	Ergebnis 2011	Ergebnis 2010	Ergebnis 2009
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	3.894	5.475	4.203
Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb	36	27	30
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	1.933	1.900	1.500
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	256	197	259
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	5.084	-34	178
<b>Zwischensumme</b>	<b>11.203</b>	<b>7.565</b>	<b>6.170</b>
abzüglich Verwaltungsaufwand	-4.784	-4.294	-4.361
abzüglich Steuern (-) / Steuererstattungen (+)	-240	0	17
<b>Ergebnis</b>	<b>6.179</b>	<b>3.271</b>	<b>1.826</b>

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** ist nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 1.581 T€ zurückgegangen.

Trotz der Steigerung der Mieterlöse um 1.250 T€ auf 28.258 T€ durch die Vermietung von Neubauten, Mietanpassungen und insbesondere Neuvermietungen im gewerblichen Bereich (Hotel), ist der Ergebnismrückgang im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbaubereich (+1.449 T€) sowie im gewerblichen Bereich (+1.159 T€) zurückzuführen.

Das Ergebnis im Betriebsbereich **Breitbandkabelbetrieb** hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert und beträgt 36 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. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Erträge und Aufwendungen durch den Erwerb des InterCity Hotels zwar deutlich erhöht, der Deckungsbeitrag ist mit 1.933 T€ jedoch in etwa gleich geblieben.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 256 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (219 T€) zurückzuführen. Die Zinserträge sind etwas stärker gestiegen als die Zinsaufwendungen, so dass saldiert 35 T€ in das Ergebnis eingegangen sind.

Die **Übrige Rechnung** enthält die Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Durch den Verkauf von 6 Wohneinheiten konnten Mehrerlöse gegenüber den Buchwerten von 536 T€ (Vorjahr 606 T€) erzielt werden. Dies entspricht fast dem Planwert von 600 T€.

Die Erhöhung des Deckungsbeitrags gegenüber dem Vorjahr ist auf eine Schadensersatzleistung in Höhe von 4.100 T€, auf den Rückgang von außerplanmäßigen Abschreibungen von 761 T€ und sonstige verschiedene Erträge zurückzuführen.

Aus den Betriebszweigen ergibt sich ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 11.203 T€, der 6.170 T€ über dem Vorjahresergebnis liegt. Die **Personalkosten** sind gegenüber dem Vorjahr um 37 T€ zurückgegangen, die **sächlichen Verwaltungskosten** um 528 T€ und die **Steuern** um 240 T€ gestiegen, so dass sich im Saldo ein **Jahresüberschuss** von 6.179 T€ (Vorjahr 3.271 T€) ergibt.

Die Umsatzerlöse (Umlagen), Personalkosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen liegen unter den Ansätzen im Wirtschaftsplan. Über den Planansätzen liegen die sonstigen betrieblichen Erträge (insbesondere Schadensersatz) und die außerordentlichen Instandhaltungsaufwendungen. Im Saldo verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 5,1 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 17,5 Mio. € auf 286 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen den Kauf des IC-Hotels zurückzuführen. Das Eigenkapital hat sich durch den Jahresüberschuss auf 66,6 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote beträgt 23,3 % (VJ 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 2012 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

### 3. Geschäftsentwicklung 2012

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2012 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2012 erstellt.

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich im 1. Halbjahr 2012 positiv. Deshalb wird von einer Ergebnisverbesserung gegenüber dem Wirtschaftsplan um 700 T€ und einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von 2.359 T€ ausgegangen.

Zu den Details wird auf den beiliegenden Halbjahresbericht verwiesen.