

UWS / Zwischenbericht 01.01.2008 - 30.06.2008

A. Gewinn- und Verlustrechnung

	Ergebnis	Plan	Ergebnis 30.06.2008		
	30.06.	1. Halbjahr			
	2007	2008	Ist	Abweichung	
Ertrag	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	%
Umsatzerlöse	17.796,5	18.348,7	18.438,8	90,1	0,5
Sonst. betriebl. Erträge	193,5	409,0	516,4	107,4	26,3
Sonst. Zinsen u. ä. Erträge	131,6	57,9	44,6	-13,3	-23,0
Bestandsänderungen, Eigenleistung.	-766,7	-1.600,0	-1.609,3	-9,3	0,6
Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	17.354,9	17.215,6	17.390,5	174,9	
Aufwand					
Personalaufwand	1.354,4	1.440,0	1.436,4	-3,6	-0,2
Aufwand f. bez. Lief. u. Leistungen	6.716,0	7.045,4	7.057,5	12,1	0,2
Sonst. betriebl. Aufwand	365,9	423,5	474,0	50,5	11,9
Abschreibungen	4.056,7	4.056,8	4.066,8	10,0	0,2
Zinsen u. ä. Aufwendungen	3.525,1	3.984,0	3.997,7	13,7	0,3
Steuern	148,7	175,7	182,4	6,7	3,8
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	1.188,1	90,2	175,7	85,5	94,8
Summe	17.354,9	17.215,6	17.390,5	174,9	

	Ergebnis	Plan	Hochrechnung 31.12.2008		
	31.12.				
	2007	2008	Ist	Abweichung	
Ertrag	TEuro	TEuro	TEuro	TEuro	%
Umsatzerlöse	36.786,9	37.067,1	37.097,1	30,0	0,1
Sonst. betriebl. Erträge	1.026,1	972,1	1.070,0	97,9	10,1
Sonst. Zinsen u. ä. Erträge	334,0	115,8	115,8	0,0	0,0
Bestandsänderungen, Eigenleistung.	365,6	728,0	1.178,0	450,0	61,8
Jahresfehlbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	38.512,6	38.883,0	39.460,9	577,9	
Aufwand					
Personalaufwand	3.016,0	3.141,8	3.141,8	0,0	0,0
Aufwand f. bez. Lief. u. Leistungen	15.986,7	15.908,5	16.358,5	450,0	2,8
Sonst. betriebl. Aufwand	1.454,1	1.323,2	1.323,2	0,0	0,0
Abschreibungen	8.112,9	8.213,6	8.221,6	8,0	0,1
Zinsen u. ä. Aufwendungen	8.783,1	8.638,6	9.138,6	500,0	5,8
Steuern	1.098,0	1.427,5	1.427,5	0,0	0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	61,8	229,8	-150,3	-380,1	-165,4
Summe	38.512,6	38.883,0	39.460,9	577,9	

B. Stellenübersicht

	Ergebnis	Plan	Ergebnis 30.06.2008		
	30.06.	1. Halbjahr			
	2007	2008	Ist	Abweichung	
Personalstand	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
(ohne geringfügig Beschäftigte)					
Personalstand					
(Vollarbeitsplätze)					
Beamte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Angestellte	57,5	57,5	57,5	0,0	0,0
Gewerbliche	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe planmäßig Beschäftigte	57,5	57,5	57,5	0,0	0,0
Aushilfen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszubildende	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0

	Ergebnis	Plan	Hochrechnung 31.12.2008		
	31.12.				
	2007	2008	Ist	Abweichung	
Personalstand	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	%
(ohne geringfügig Beschäftigte)					
Personalstand					
(Vollarbeitsplätze)					
Beamte	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Angestellte	57,5	57,5	57,5	0,0	0,0
Gewerbliche	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe planmäßig Beschäftigte	57,5	57,5	57,5	0,0	0,0
Aushilfen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Auszubildende	3,0	3,0	3,0	0,0	0,0

C. Ertrags-, Kosten- und Leistungsdaten gemäß Zielvereinbarung

	Ergebnis	Plan	Ergebnis 30.06.2008		
	30.06.	1. Halbjahr	Ist	Abweichung	
	2007	2008			%
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung					
1.1 eigene Wohnungen	6.864		6.764		
1.2 bewirtschaftete Wohnungen	6.901		6.805		
1.3 Durchschnittsmiete Neubau - €					
1.4 Durchschnittsmiete Altbau - €					
1.5 Wohnungsbewerber	1.340		1.232		
1.6 Investitionen					
Neubau/Modernisierung - T€	2.561		2.904,0		
1.7 Investitionen Kauf von Gebrauchwohnungen - T€			0		
2. Bereitstellung von adäquaten Wohnungen					
2.1 Wohnungen unter 3,50 €/qm					
2.2 Wohnungen unter 4,00 €/qm					
2.3 Wohnungen über 4,00 €/qm					
2.4 Wohnungen mit Modernisierungsbedarf					
2.5 Modernisierte Wohnungen					
2.6 Instandhaltungskosten - T€	1.493		1.961,2		
3. Verbesserung der Ergebnisse der Hausbewirtschaftung					
3.1 durchschnittl. Sollmiete - €					
3.2 Leerstandsquote - in %	0,03		0,02		
3.3 Mietforderungsquote - in %					
4. Sicherstellung eines Mindestgewinns (3% Stammkapital)					
4.1 Jahresergebnis nach Steuern - T€	1.188	90,2	175,7		
4.2 Eigenkapitalquote - in %					
4.3 Eigenkapitalrentabilität - in %					
4.4 Umsatzrentabilität - in %					
4.5 Gesamtkapitalrentabilität - in %					
4.6 Gesamtergebnis Hausbewirtschaftung - T€					
4.7 Gesamtergebnis Bau- /Betreuungstätigkeit - T€					
4.8 davon Beteiligungen - T€					
4.9 Gesamtergebnis Anlagenverkauf - T€	186,9		499,4		
4.10 Verkaufte Wohnungen			5		

	Ergebnis	Plan	Hochrechnung 31.12.2008		
	31.12.	2008	Ist	Abweichung	
	2007	2008			%
	6.771	6.808			
	6.813	6.837			
	4,35	4,40			
	3,93	3,88			
	1.238	1.300			
	7.098,8	10.604,5	10.604,5		
	779,0	2.500,0	2.500,0		
	673	702			
	1.452	1.346			
	4.646	4.760			
	793	691			
	118	121	121		
	4.700,1	4.520,0	4.520,0	0,0	0,0
	4,31	4,36	4,36		
	0,09	0,05	0,03	-0,02	-40,0
	6,70	6,00	6,00		
	61,8	229,8	-150,3	380,1	165,4
	22,50	22,30			
	0,10	0,40			
	0,17	0,60			
	3,20	3,20			
	-256,9	671,00			
	-46,5	-51,00			
	0,0	0			
	836,1	800,0	800	0,0	0,0
	35	20			

D. Kommentierung Geschäftsleitung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich leicht erhöhen, bei den persönlichen und sächlichen Verwaltungskosten erwarten wir keine Planüberschreitungen.

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erwarten wir auf Grund der steigenden Energiepreise einen Anstieg der Heizkosten um ca. 450 T€. Im Gegenzug erhöhen sich die Bestandsveränderungen an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um den selben Betrag.

Die sonstigen betrieblichen Erträge werden auf Grund von höheren Verkaufserlösen um ca. 100 T€ steigen.
Die Erträge aus Zinsen und anderen Erlösen werden sich im Rahmen des Planansatzes bewegen.

Die Abschreibungen wurden auf Grund der genehmigten Mehrkosten für die Modernisierung 2008 angepasst.

Bei den Zinsaufwendungen erwarten wir ca. 500 T€ höhere Kosten. Die Ursache liegt in der ungünstigen Zinsstruktur des Spread Ladder Swaps.

Im Investitionsplan werden die geplanten Maßnahmen im Rahmen der veranschlagten Kosten bleiben.
Die Darlehensaufnahmen für Modernisierung, Anbau und Ankauf werden wie geplant erfolgen.

Ulm, 01. September 2008