



Sachbearbeitung ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement
Datum 18.07.2023
Geschäftszeichen ZSD/SB-B Wo
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 05.10.2023 TOP
Behandlung öffentlich GD 281/23

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Jahresabschluss 2022 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2023 -
- Halbjahresbericht 2023 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2022
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2023
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
 - 1.1 den Jahresabschluss 2022 mit einem Jahresüberschuss von + 7.656.863,15 € festzustellen;
 - 1.2 den Lagebericht 2022 zu genehmigen;
 - 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2022 Kenntnis zu nehmen;
 - 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2022 in Höhe von + 7.656.863,15 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
 - 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen;
 - 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2023 zu wählen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen des Aufsichtsrates zustimmt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Den Halbjahresbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) hat in seiner Sitzung am 4. Juli 2023 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- 1.1. den Jahresabschluss 2022 mit einem Jahresüberschuss von + 7.656.863,15 € festzustellen;
- 1.2. den Lagebericht 2022 zu genehmigen;
- 1.3. vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2022 Kenntnis zu nehmen;
- 1.4. den Bilanzgewinn des Jahres 2022 in Höhe von + 7.656.863,15 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- 1.5. der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen;
- 1.6. den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2023 zu wählen.

2. Jahresabschluss 2022

Der Jahresabschluss 2022 weist einen Überschuss von 7.656.863,15 € (Vorjahr: 5.052.458,76 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um + 2.758 T € über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 4.899 T €.

Das Ergebnis für die einzelnen Bereiche sieht wie folgt aus:

Betriebsbereich Angaben in T€, gerundet	Ergebnis 2022	Zielvereinbarung 2022	Ergebnis 2021
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	11.064	7.824	7.066
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	3.172	2.932	3.079
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	660	579	1.775
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	172	1.011	-100
Zwischensumme	15.068	12.346	11.820
abzüglich Verwaltungsaufwand	-6.269	-6.264	-6.158
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-1.142	*-748	-610
Ergebnis	7.657	5.334	5.052

* lt. Wirtschaftsplan

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,0 Mio. €. Dies ist insbesondere auf gesunkene Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (- 2,2 Mio. €) sowie höhere Mieterlöse (+ 1,8 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich primär höhere Abschreibungen auf Wohnbauten (+ 0,7 Mio. €) aus.

Im Bereich Bau- und Betreuungstätigkeit resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen (1,3 Mio. €) sowie aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (1,0 Mio. €).

Der Überschuss aus dem Finanzergebnis ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 0,6 Mio. € (Vj.: 1,8 Mio. €) zurückzuführen.

Das positive Ergebnis der übrigen Rechnung wird im Berichtsjahr maßgeblich durch Erträge aus Anlageverkäufen (297,3 T€) geprägt.

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr zufriedenstellend.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 36 Mio. € auf 522 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 132,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeiten auf 25,4 % (Vj.: 25,7 %) leicht gesunken.

3. Bestellung Abschlussprüfer 2023

Der Jahresabschluss 2022 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 2023 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

4. Geschäftsentwicklung 2023

Die Geschäftsführung hat zum Stichtag 30. Juni 2023 einen Zwischenbericht mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2023 erstellt.

Gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplan 2023 ergeben sich aus heutiger Sicht keine grundlegenden Veränderungen. Der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1.509 T€ wird erreicht werden. Die Umsatzerlöse werden voraussichtlich planmäßig erreicht, die Zinsaufwendungen sind aufgrund nicht periodengerechter Buchungen unter Plan, der Aufwand wird jedoch im 2. Halbjahr nachgeholt.

Inwiefern die geplanten Investitionssummen (Neubau, Modernisierung) erreicht werden, hängt maßgeblich davon ab, wie viele Bau- und Handwerkerkapazitäten verfügbar sind. Die Personalkapazitäten und damit verbundenen Aufwendungen sind davon abhängig, ob und wie schnell vakante Stellen wiederbesetzt werden können.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.