Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	19.11.2013		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 12.12.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 446/13

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2014

Anlagen: Anl. 1 – Wirtschaftsplan 2014
Anl. 2 – Zielvereinbarung 2014
Anl. 3 – Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.

2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats zustimmt.

Heidi Schwartz

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

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	**nein**
Auswirkungen auf den Stellenplan:	**nein**

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 26. November 2013 den Wirtschaftsplan 2014 und die Zielvereinbarung 2014 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Wirtschaftsplans und der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2014 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

1. Wirtschaftsplanung 2014

1.1. Erfolgsplan 2014

Die gesamten Umsatzerlöse der UWS liegen mit 43,0 Mio. € leicht unter dem Ansatz des Jahres 2013 mit 43,1 Mio. €.
Die Sollmieten sind dabei von 29,9 Mio. € auf 30,6 Mio. € gestiegen, während die Erträge aus den Umlagen wegen Änderungen bei der Abrechnungssystematik um rd. 650 T€ auf 11,3 Mio. € zurückgegangen sind. Die Umsatzzuwächse bei den Sollmieten von rd. 0,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus Mietanpassungen und Neuvermietungen. Mieterlöse aus den gewerblichen Einheiten sind in Höhe von 3,4 Mio. € enthalten.
Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind aus dem Verkauf von Anlagevermögen wie im Vorjahr 500 T€ ergebniswirksam veranschlagt. Von der UWS Service GmbH wird aus den ausgelagerten Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 209 T€ (VJ 166 T€) erwartet.

Die Sachaufwendungen betragen in 2014 voraussichtlich 22,0 Mio. € (VJ 21,1 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 12,9 Mio. € (VJ 12,5 Mio. €), den Instandhaltungsaufwendungen von 5,85 Mio. € (VJ 5,25 Mio. €) auch allgemeine Verwaltungskosten mit 1,1 Mio. € (VJ 1,0 Mio. €) und Steuern von 1,4 Mio. € (davon Grundsteuer 1,2 Mio. €) enthalten.

Die Personalkosten mit 3,6 Mio. € steigen gegenüber dem Planjahr 2013 mit 33 T€ nur leicht an. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus und der von der Stadt zurückgekauften eigenen Anteile mit voraussichtlich 7,6 Mio. € unter dem Ansatz des Vorjahres (8,0 Mio. €) liegen. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen erhöhen sich von 9,9 Mio. € auf 10,0 Mio. €.

Per Saldo wird für 2014 ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.712 T€ (Vorjahr 2.358 T€) erwartet.

1.2. Vermögensplan 2014

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan 2014 ist auf Seite 6 dargestellt.
Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 33,6 Mio. Euro veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 22,3 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 7,8 Mio. €. Die erübrigten

Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2014 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 9,8 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 21,4 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2014 voraussichtlich 218 Mio. € betragen.

2. Finanzplanung 2015 – 2018

Der Erfolgsplan (WPl. Seite 8) geht bis 2018 von steigenden Umsatzerlösen (Neubaumaßnahmen) und relativ konstanten Überschüssen von rd. 2,6 bis 2,8 Mio. € pro Jahr aus.
Die mittelfristige Finanzplanung unterstellt dabei, dass die ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen im bisherigen Umfang fortgeführt werden, die Sachkosten im Rahmen der allgemeinen Teuerung kontinuierlich steigen und Zinsaufwendungen und Abschreibungen durch die hohen Neubauinvestitionen zunehmen. Erträge aus Anlageverkäufen sind mit 500 T€ berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPl. Seiten 9 und 10) sind von 2015 bis 2018 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen in Höhe von 86 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den erwarteten Jahresüberschüssen werden zur Finanzierung neben zusätzlichen Krediten auch erhebliche Eigenmittel eingesetzt. Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2018 auf voraussichtlich 249 Mio. € ansteigen.

3. Zielvereinbarung 2014

Für das Geschäftsjahr 2014 wurde wie in den Vorjahren parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans eine Zielvereinbarung ausgearbeitet. Die zwischen der Geschäftsführung und der Beteiligungsverwaltung festgeschriebenen Ziele wurden im Wirtschaftsplan 2014 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 26.11.2013 vorgelegt.

Vorrangiges Ziel der UWS ist – unter Beachtung des Gesellschaftszwecks der Sicherstellung einer sozialverträglichen Versorgung der Bevölkerung mit adäquaten Wohnungen – die Erwirtschaftung eines positiven Ergebnisses. Hierbei darf aber die Unterhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes nicht vernachlässigt werden. In der Zielvereinbarung sind deshalb hierzu, sowie für weitere wichtige Stellschrauben der Geschäftspolitik, entsprechende Kennzahlen vereinbart. Zielvereinbarung und Kennzahlen werden in der Sitzung von der Geschäftsführung bei Bedarf erläutert.