



Sachbearbeitung	ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	01.09.2014		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 09.10.2014	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 322/14

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
- Jahresabschluss 2013, Bestellung Abschlussprüfer 2014, Halbjahresbericht 2014

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2013
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2014
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen und der Entlastung des Aufsichtsrats zustimmt.
3. Den Halbjahresbericht zum 30.06.2014 zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, OB</u>	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 17. Juli 2014 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2013 Kenntnis zu nehmen;
- b) Den Jahresabschluss 2013 festzustellen;
- c) Den Lagebericht 2013 zu genehmigen;
- d) Den Bilanzgewinn des Jahres 2013 in Höhe von 4.602.745,79 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- e) Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen;
- f) Den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2014 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2013

Der Jahresabschluss 2013 weist einen Überschuss von 4.602.745,79 € (Vorjahr: 4.372.505,90 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 2.245 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 2.358 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig <small>Angaben in T€, gerundet</small>	Ergebnis 2013	Zielvereinbarung 2013	Ergebnis 2012
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	5.815	4.823	5.306
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.249	1.982	2.036
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	407	155	488
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	792	422	1.262
Zwischensumme	9.263	7.382	9.092
abzüglich Verwaltungsaufwand	-4.591	-4.875	-4.720
abzüglich Steuern / Steuererstattungen (+)	-69	*149	+1
Ergebnis	4.603	2.358	4.373

*ist nicht Gegenstand der Zielvereinbarung.

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** ist nach der internen Deckungsbeitragsrechnung

gegenüber dem Vorjahr um 509 T€ gestiegen. Die Erhöhung des Deckungsbeitrags ergibt sich dabei insbesondere aus gestiegenen Mieterlösen durch Mietanpassungen und Neuvermietungen und geringeren Zinsaufwendungen. Bei den Abschreibungen und Instandhaltungsaufwendungen für den Wohnungsbereich sind dagegen höhere Aufwendungen zu verbuchen.

Die **Bau- u. Betreuungstätigkeit** beinhaltet 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 hat sich der Deckungsbeitrag um 213 T€ erhöht. Dies ist insbesondere auf höhere aktivierte Eigenleistungen für Baumaßnahmen zurückzuführen.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 407 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (341 T€) und Zinserträge (120 T€) zurückzuführen.

Der Überschuss aus der **Übrigen Rechnung** ergibt sich größtenteils aus den Erträgen für den Verkauf von 7 Wohneinheiten. Gegenüber den Buchwerten konnten Mehrerlöse von 586 T€ (Vorjahr 1.140 T€) erzielt werden. Aus Teilschulderlassen der KfW auf Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich Erträge von 219 T€.

Aus den Betriebszweigen resultiert ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 9.263 T€, dem die **Verwaltungskosten** von 4.591 T€ gegenüberstehen. Darin enthalten sind die Personalaufwendungen, die gegenüber dem Vorjahr um 77 T€ (geringerer Rückstellungsbedarf für Altersteilzeit) zurückgegangen sind und die Sachaufwendungen, die 53 T€ unter dem Vorjahreswert liegen. Unter Berücksichtigung der **Ertragssteuern** (69 T€) verbleibt als Saldo ein **Jahresüberschuss** von 4.603 T€ (Vorjahr 4.373 T€).

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den Umsatzerlösen (-524 T€, geringere Umlagen), sonstigen betrieblichen Erträge (+461 T€, Anlagenverkäufe und Teilschulderlass KfW), Instandhaltungsaufwendungen (+1.330 T€), Betriebskosten (-908 T€) und den Zinsaufwendungen (-2.025 T€). Zusammen verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 2,2 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 Mio. € auf 300 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Neubaumaßnahmen zurückzuführen. Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss auf 75,6 Mio. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,2 % (VJ 24,5%).

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 2014 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2014

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2014 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2014 erstellt.

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich im 1. Halbjahr 2014 nach Plan, größere Abweichungen bei den Einzelansätzen sind nicht erkennbar. Deshalb wird derzeit von einem Jahresüberschuss von 2.712 T€ ausgegangen.

Zu den Details wird auf den beiliegenden Halbjahresbericht verwiesen.