



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 31.07.2017

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 04.10.2017 TOP

Behandlung öffentlich

GD 294/17

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
- Jahresabschluss 2016 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2017 -
- Halbjahresbericht 2017 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2016
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2017
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 30.06.2017 zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, OB

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

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 26. Juni 2017 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2016 Kenntnis zu nehmen;
- b) Den Jahresabschluss 2016 festzustellen;
- c) Den Lagebericht 2016 zu genehmigen;
- d) Den Bilanzgewinn des Jahres 2016 in Höhe von 7.569.390,67 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- e) Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen;
- f) Den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2017 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2016

Der Jahresabschluss 2015 weist einen Überschuss von 7.569.390,67 € (Vorjahr: 5.570.951,84 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 4.803 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 2.766 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig <small>Angaben in T€, gerundet</small>	Ergebnis 2016	Zielvereinbarung 2016	Ergebnis 2015
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	9.219	6.144	7.566
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.479	1.960	2.217
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	430	288	472
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	1.448	200	1.063
Zwischensumme	13.576	8.592	11.318
abzüglich Verwaltungsaufwand	-5.027	-5.408	-5.029
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-980	*-418	-718
Ergebnis	7.569	2.766	5.571

*lt. Wirtschaftsplan

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** ist nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 1.653 T€ auf gestiegen. Die Erhöhung des Deckungsbeitrags ergibt

sich dabei insbesondere aus den um 2.122 T€ gestiegen Mieterlösen (32.653 T€) durch Mietanpassungen im Wohnungsbestand und bei modernisierten Objekten sowie durch Erstvermietung der Neubauten. Den Mehrerträgen stehen gestiegene Aufwendungen, insbesondere bei den Instandhaltungsmaßnahmen (+645 T€), den Abschreibungen auf Wohnbauten (+865 T€) gegenüber, während die Zinsaufwendungen um 340 T€ zurückgegangen sind.

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. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Deckungsbeitrag bei höheren Erträgen aus den Umsatzerlösen und der Personalgestellung an die UWS Service GmbH und konstanten Aufwendungen um 262 T€ erhöht.

Das **Finanzergebnis** ist mit 430 T€ positiv und resultiert aus der Gewinnabführung der UWS Service GmbH.

Der Überschuss aus der **Übrigen Rechnung** in Höhe von 1.488 T€ resultiert aus den Erträgen für den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens. Gegenüber den Buchwerten konnten Mehrerlöse von 575 T€ erzielt werden. Darüber hinaus ergeben sich Erträge in Höhe von 820 T€ aus Teilschulderlassen der KfW auf Darlehensverbindlichkeiten bei geförderten Wohnungsbaudarlehen.

Aus den Betriebszweigen resultiert ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 13.576 T€, dem die **Verwaltungskosten** von 5.027 T€ gegenüberstehen. Darin enthalten sind als größter Kostenblock die Personalaufwendungen von 3.565 T€, welche, ebenso wie auch die Verwaltungs- und Sachkosten gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben sind.

Nach Abzug der **Ertragssteuern** von 980 T€ verbleibt als Saldo ein **Jahresüberschuss** von 7.569 T€ (Vorjahr 5.571 T€).

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei Mieterträgen (+1.746 T€), den sonstigen betrieblichen Erträgen (+1.795 T€), den Instandhaltungsaufwendungen (+686 T€), den Abschreibungen (+855 T€) und den Zinsaufwendungen (-1.490 T€). Insgesamt verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 4,8 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 Mio. € auf 354 Mio. € erhöht.

Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 93,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote hat sich von 25,8 % auf 26,5 % erhöht.

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 2017 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2017

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2017 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2017 erstellt.

Nach dem Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr 2017 werden die Umsatzerlöse voraussichtlich der Planung entsprechen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich den Planwert übertreffen. Die Prognose der Zinsaufwendungen wird auf Grund der aktuell sehr guten Zinssituation sowie der derzeit unterhalb des Wirtschaftsplans liegenden Darlehensaufnahmen deutlich niedriger erwartet. Gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan bedeutet dies eine Ergebnisverbesserung um rd. 600 T€.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.