

Sachbearbeitung ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen

Datum 19.06.2019

Geschäftszeichen ZSD/F-B Ma

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 10.10.2019 TOP

Behandlung öffentlich

GD 277/19

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Jahresabschluss 2018 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2019 -
- Halbjahresbericht 2019 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2018
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2019
Anlage 3 - Kennzahlenblatt

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
 - 1.1. Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2018 Kenntnis zu nehmen;
 - 1.2. den Jahresabschluss 2018 festzustellen;
 - 1.3. den Lagebericht 2018 zu genehmigen;
 - 1.4. den Bilanzgewinn des Jahres 2018 in Höhe von 6.387.580,63 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
 - 1.5. der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen;
 - 1.6. den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2019 zu wählen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen und der Entlastung des Aufsichtsrats zustimmt.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, OB

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

3. Den Halbjahresbericht zum 30. Juni 2019 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- GmbH hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2019 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2018 Kenntnis zu nehmen;
- den Jahresabschluss 2018 festzustellen;
- den Lagebericht 2018 zu genehmigen;
- den Bilanzgewinn des Jahres 2018 in Höhe von 6.387.580,63 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen;
- den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2019 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2018

Der Jahresabschluss 2018 weist einen Überschuss von **6.387.580,63 €** (Vorjahr: 6.659.057,66 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 1.716 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 4.672 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Bereiche sieht wie folgt aus:

Betriebszweig Angaben in T€, gerundet	Ergebnis 2018	Zielvereinbarung 2018	Ergebnis 2017
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	8.639	6.239	8.758
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.672	2.650	2.485
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	963	599	891
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	367	626	162
Zwischensumme	12.641	10.114	12.296
abzüglich Verwaltungsaufwand	-5.404	-5.388	-5.092
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-849	*-608	-545
Ergebnis	6.388	4.118	6.659

*lt. Wirtschaftsplan

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich nach der internen

Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € vermindert. Das ist insbesondere auf erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (1,5 Mio. €) und höhere Abschreibungen (0,5 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig dazu erhöhten sich die Mieterlöse aus Neubezügen und Mieterhöhungen sowie den Objekterwerben (1,3 Mio. €). Des Weiteren verminderten sich die Zinsaufwendungen (0,2 Mio. €).

Im Bereich **Bau- und Betreuungstätigkeit** resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen (1 Mio. €), aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (0,6 Mio. €) und aus Gebührenerlösen für die Verwaltungsbetreuung (0,4 Mio. €).

Der Überschuss aus dem **Finanzergebnis** ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 1 Mio. €. (VJ: 0,9 Mio. €) zurückzuführen.

Das Ergebnis der **übrigen Rechnung** hat sich ebenfalls leicht verbessert. Bedingt durch um 0,3 Mio. € höhere Erträge aus Anlageverkäufen beträgt der Überschuss 0,4 Mio. €.

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr zufriedenstellend. Das operative Betriebsergebnis war mit 0,2 Mio. € leicht rückläufig und beträgt im Berichtsjahr 6,9 Mio. €. Der Ergebnismrückgang in der Hausbewirtschaftung konnte durch ein höheres Ergebnis in der Bau- und Betreuungstätigkeit ausgeglichen werden. Das Jahresergebnis insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € reduziert.

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung (+1.330 T€), den sonstigen betrieblichen Erträgen (+447 T€), den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+490 T€), den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+315 T€), den Erträgen aus Gewinnabführung der UWS Service GmbH (+390 T€) und den Zinsaufwendungen (-574 T€). Insgesamt verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 1,7 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 12 Mio. € auf 379 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 106,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote hat sich von 27,4 % auf 28,2 % 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 2019 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2019

Die Geschäftsführung hat zum 30. Juni 2019 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2019 erstellt.

Nach dem Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr 2019 werden die Umsatzerlöse voraussichtlich wie prognostiziert erreicht. Erlösschmälerungen werden leicht unter dem Vorjahr erwartet. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund nicht periodengerechter Buchungen etwas unter anteiligem Plan, der Aufwand wird jedoch im 2. Halbjahr nachgeholt. Alle weiteren Ertrags- und

Aufwandspositionen sind im erwarteten Rahmen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsprojekte werden im Plan erwartet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der im Wirtschaftsplan 2019 erwartete Jahresüberschuss realisiert werden kann.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.