



Sachbearbeitung ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen

Datum 27.12.2019

Geschäftszeichen ZSD/F-B Her

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 13.02.2020 TOP

Behandlung öffentlich

GD 010/20

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH - Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2020 -

Anlagen: Anl. 1 - Wirtschaftsplan 2020  
Anl. 2 - Kennzahlenübersicht

**Antrag:**

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung zum Wirtschaftsplan 2020 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2020 Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats zum Wirtschaftsplan 2020 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2020 zustimmt.

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:	<b>nein</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

---

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2019 den Wirtschaftsplan 2020 und die Zielvereinbarung 2020 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2020 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

### 1. Wirtschaftsplanung 2020

#### 1.1 Erfolgsplan 2020

Die Umsatzerlöse der UWS liegen mit 53,6 Mio. € über dem Ansatz des Vorjahres mit 51,7 Mio. €. Die Sollmieten sind dabei von 38,2 Mio. € auf 39,3 Mio. € gestiegen. Dies ist vorrangig auf den Bezug von fertiggestellten Neubauwohnungen in den Vorjahren zurückzuführen. Zudem sind Mietanpassungen eingeplant. Davon abzusetzen sind Erlösschmälerungen von 906 T € (VJ 841 T €). Die Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind mit 15,1 Mio. € (VJ 14 Mio. €) kalkuliert.

Aus aktivierten Eigenleistungen sind Erträge im Umfang von 1.441 T € (VJ 1.330 T €) vorgesehen. Begründet sind die Mehrerträge aufgrund der umfangreichen Planungsleistungen durch die Mitarbeiter der UWS für die Vielzahl an Neubauten und Sanierungen der Bestandsobjekte. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 283 T € (VJ 313 T €) enthalten. Darüber hinaus ergeben sich weitere Erträge, insbesondere aus Erstattungen von Versicherungen in Höhe von 224 T € (VJ 205 T €).

Von der UWS Service GmbH wird aus den Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 729 T € (VJ 641 T €) erwartet. Die Gesamtsumme aller Erträge beträgt damit 58,9 Mio. € (VJ 56,8 Mio. €).

Die Sachaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen 2020 28,8 Mio. € (VJ 29,8 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 14,3 Mio. € (VJ 13,2 Mio. €), den Instandhaltungskosten von 13,2 Mio. € (VJ 11,0 Mio. €) auch allgemeine Verwaltungskosten mit 1,5 Mio. € (VJ 1,4 Mio. €) und Steuern von 1,9 Mio. € (davon Grundsteuer 1,3 Mio. €) enthalten.

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr von 4,2 Mio. € auf 4,4 Mio. € gestiegen. Grund hierfür ist neben der tariflichen Steigerung eine geplante Erhöhung der Stellenanzahl im Stellenplan von 67 auf 69 Stellen. Die Zinsaufwendungen bleiben auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 4,2 Mio. € auf Vorjahresniveau. Trotz der hohen Neubau- und Modernisierungstätigkeit reduzieren sich im Jahr 2020 die Abschreibungen geringfügig auf 12.541 T €. Grund hierfür ist die finale Abschreibung mehrerer Objekte im Jahr 2019 und die Fertigstellung großer Neubauvorhaben in den Folgejahren. Die Gesamtsumme aller Aufwendungen beträgt damit 54,5 Mio. € (VJ 50,9 Mio. €).

Im Saldo wird für 2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von 4.438 T € (VJ 5.820 T €) erwartet.

## 1.2 Vermögensplan 2020

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan ist auf Seite 6 dargestellt.

Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 68,5 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 63,9 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 5,0 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2020 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 14,7 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 62,2 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2020 voraussichtlich rd. 317 Mio. € betragen.

## 2. Finanzplanung bis 2024

Der Erfolgsplan (WPl. Seite 8) geht bis 2024 von weiterhin steigenden Umsatzerlösen und konstanten Überschüssen 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, sowie Zinsaufwendungen und Abschreibungen durch die hohen Neubauinvestitionen zunehmen.

Im Vermögensplan (WPl. Seiten 9 und 10) sind von 2020 bis 2024 weitere Investitionen in Grunderwerb, Neubauten und Modernisierungen in Höhe von 278,8 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash-flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den erwarteten Jahresüberschüssen können zur Finanzierung neben zusätzlichen Krediten auch erhebliche Eigenmittel eingesetzt werden. Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2024 auf voraussichtlich 443 Mio. € ansteigen.

## 3. Zielvereinbarung 2020

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2020 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsmanagement festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2020 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 11. Dezember 2019 vorgelegt.

Vorrangiges Ziel der UWS ist eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm mit adäquaten Wohnungen. Dazu bedarf es als weiteres Ziel eine angemessene Gewinnerwirtschaftung. Die Unterhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes darf hierbei 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.