



Sachbearbeitung ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement  
Datum 15.12.2022  
Geschäftszeichen ZSD/SB-B Wo  
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 09.02.2023 TOP  
Behandlung öffentlich GD 009/23

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH  
- Wirtschaftsplan 2023 -  
- Zielvereinbarung 2023 -

Anlagen: Anlage 1 - Wirtschaftsplan 2023  
Anlage 2 - Investitionsprogramm  
Anlage 3 - Zielvereinbarung 2023  
Anlage 4 - Kennzahlenübersicht

**Antrag:**

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung zum Wirtschaftsplan 2023 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2023 Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates zum Wirtschaftsplan 2023 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2023 zustimmt.

Heidi Schwartz

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, OB _____	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-Gesellschaft mbH (UWS) hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2022 den Wirtschaftsplan 2023 und die Zielvereinbarung 2023 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2023 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

### 2. Wirtschaftsplan 2023

#### 2.1. Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse steigen im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 64.653 T€ (Vorjahr: 58.997 T€) an. Der Anstieg begründet sich u. a. durch den Bezug von Neubauten mit rund 2.000 T€, Mieterhöhungen im Wohnungsbestand und Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Darüber hinaus schlägt sich der geplante zunehmende Vermietungsstand in der Lise-Meitner-Str. 3/1 nieder. Die aktivierten Eigenleistungen steigen um 39 T€ auf 1.154 T€ (VJ: 1.115 T€). Die Bestandsveränderungen vermindern sich von 1.331 T€ auf 64 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen von 1.031 T€ auf 1.076 T€.

Von der UWS Service GmbH wird aus den Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 905 T€ (VJ: 584 T€) erwartet. Die Gesamterträge betragen 67.852 T€ (VJ: 63.058 T€).

Die Sachaufwendungen betragen 39.361 T€ (VJ: 34.558 T€). Hierin enthalten sind Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (34.829 T€), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (2.745 T€) sowie Steuern (1.788 T€). Die Zinsaufwendungen betragen 5.237 T€ (VJ: 4.303 T€).

Die Abschreibungen steigen im Jahr 2023 aufgrund von Neubau- und Modernisierungstätigkeiten um 1.874 T€ auf 16.460 T€ (VJ: 14.586 T€).

Die Personalaufwendungen steigen ebenfalls von 4.712 T€ auf 5.285 T€. Darin enthalten sind u. a. Tarifsteigerungen, Höherstufungen und -gruppierungen sowie eine neu geschaffene Stelle. Die Gesamtaufwendungen betragen 66.343 T€ (VJ: 58.159 T€).

Per Saldo wird im Wirtschaftsjahr 2023 von einem Jahresüberschuss in Höhe von + 1.509 T€ (VJ: + 4.899 T€) ausgegangen.

## 2.2. Investitionsprogramm

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan (Anlage 1) auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, das Investitionsprogramm ist als Anlage 2 beigefügt. Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 83,3 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 52,3 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 17,6 Mio. € und 13,4 Mio. € auf Instandhaltungsmaßnahmen. An Kredittilgungen sind 29,7 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 79,7 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31. Dezember 2022 voraussichtlich rd. 348 Mio. € betragen.

## 2.3. Finanzplan bis 2027

Die aktuelle geopolitische Situation erschwert eine belastbare Planung erheblich. Der Erfolgsplan (Anlage 1 - Wirtschaftsplan Seite 9) geht bis 2025 weiterhin von positiven Jahresergebnissen aus. Ab dem Jahr 2026 wird nach jetzigem Kenntnisstand ein negatives Jahresergebnis prognostiziert.

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. Eine erhöhte Inflationsrate ist dabei zugrunde gelegt. Im Investitionsprogramm sind von 2023 bis 2027 weitere Investitionen in Grunderwerb, Neubauten und Modernisierungen in Höhe von 285,6 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash-Flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den erwarteten Jahresüberschüssen bis 2025 können zur Finanzierung neben zusätzlichen Krediten auch erhebliche Eigenmittel eingesetzt werden.

Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2027 auf voraussichtlich 594 Mio. € ansteigen.

Zu weiteren Einzelheiten des Wirtschaftsplanes 2023 wird auf die Anlage 1 verwiesen.

## 3. Zielvereinbarung 2023

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2023 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsmanagement festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2023 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 6. Dezember 2022 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 dürfen 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.

