



Sachbearbeitung ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement
Datum 21.12.2023
Geschäftszeichen ZSD/SB-B Wo
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 07.02.2024 TOP
Behandlung öffentlich GD 011/24

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Wirtschaftsplan 2024 -
- Zielvereinbarung 2024 -

Anlagen: Anlage 1 - Wirtschaftsplan 2024
Anlage 2 - Investitionsprogramm
Anlage 3 - Zielvereinbarung 2024
Anlage 4 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung zum Wirtschaftsplan 2024 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2024 Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates zum Wirtschaftsplan 2024 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2024 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 5. Dezember 2023 den Wirtschaftsplan 2024 und die Zielvereinbarung 2024 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2024 in der vorliegenden Fassung empfohlen. **Wirtschaftsplan 2024** Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse steigen im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt 71.587 T€ (Vorjahr: 64.653 T€) an. Der Anstieg begründet sich u. a. durch den Bezug von Neubauten, Mieterhöhungen im Wohnungsbestand und Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Die aktivierten Eigenleistungen reduzieren sich um 266 T€ auf 888 T€ (VJ: 1.154 T€). Die Bestandsveränderungen betragen -3.062 T€ (VJ: 64 T€). Die sonstigen betrieblichen Erträge steigen von 1.076 T€ auf 6.366 T€. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist ein Einmaleffekt und begründet sich v.a. durch die Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage und den Verkauf von Tiefgaragenstellplätzen an die Bauherrngemeinschaften im 3. BA am Weinberg.

Von der UWS Service GmbH wird aus den Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 947 T€ (VJ: 905 T€) erwartet. Die Gesamterträge betragen 76.726 T€ (VJ: 67.852 T€).

Die Sachaufwendungen betragen 41.182 T€ (VJ: 39.361 T€). Hierin enthalten sind Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (36.746 T€), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (2.273 T€) sowie Steuern (2.163 T€). Die Zinsaufwendungen betragen 7.662 T€ (VJ: 5.237 T€).

Die Abschreibungen steigen im Jahr 2024 aufgrund von Neubau- und Modernisierungstätigkeiten um 817 T€ auf 17.277 T€ (VJ: 16.460 T€).

Die Personalaufwendungen steigen ebenfalls von 5.285 T€ auf 5.455 T€. Darin enthalten sind u. a. Tarifsteigerungen, Höherstufungen und -gruppierungen sowie eine neu geschaffene Stelle. Die Gesamtaufwendungen betragen 71.576€ (VJ: 66.343 T€).

Per Saldo wird im Wirtschaftsjahr 2024 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.152 T€ (VJ: + 1.509 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 71,8 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 40,5 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 16,7 Mio. € und 11,6 Mio. € auf Instandhaltungsmaßnahmen. Hinzu kommen weitere aktivierungspflichtige Investitionen mit 3,0 Mio. € An Kredittilgungen sind 21,3 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 52,5 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31. Dezember 2023 voraussichtlich rd. 386 Mio. € betragen.

2.3. Finanzplan bis 2028

In der mittelfristigen Finanzplanung bis 2028 (Anlage 1 - Wirtschaftsplan Seite 9) verweist die UWS auf die aktuell geopolitische Situation, welche eine belastbare Planung zum jetzigen Zeitpunkt erheblich erschwert. Neben dem Krieg in der Ukraine und der Situation im Nahen Osten sind insbesondere die Energiepolitik der energieexportierenden Länder, noch vorhandene Einschränkungen der Lieferketten und die Zinspolitik der EZB maßgeblich. Dies hat zur Folge, dass im Finanzplanungszeitraum bis 2028 die prognostizierten Jahresüberschüsse kontinuierlich sinken.

Für den Planungsprozess der UWS sind dabei folgende Faktoren von hoher Relevanz: Zinsentwicklung, Förderkulisse, Energiepreise, Bau- und Instandhaltungskosten, Dienstleistungspreise, Materialverfügbarkeit und Lieferzeiten, Kapazitätsengpässe und Fachkräftemangel, Gesetzgebung und Verordnung und die Inflation.

Alle genannten Parameter wirken derzeit ergebnisbelastend, sodass in der mittelfristigen Planung bis 2028 hohe Unsicherheiten ergeben. Sollten sich die aktuellen Bedingungen in der nahen Zukunft nicht wesentlich verbessern, sind Einschnitte in die Leistungen und Investitionen der UWS zu befürchten. Auf der anderen Seite ist es notwendig die Erlössituation nachhaltig zu verbessern.

Die zukünftig geplanten Neubauprojekte stehen auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Zinsumfeldes unter dem Vorbehalt einer Gesellschaftereinlage durch die Stadt Ulm in die Gesellschaft mit einer Gesamthöhe von rd. 51 Mio. € über die nächsten Jahre. Hierbei sind ca. 39,3 Mio. € bis 2028 eingeplant.

Eine Gesellschaftereinlage muss in den zuständigen Gremien der Stadt Ulm allerdings noch diskutiert und beschlossen werden.

Die aktuellen Rahmenbedingungen machen einen Neubau mit maßvollen Neubaumieten ohne Eigenkapitalunterstützung unmöglich. Es muss zudem vorausgesetzt werden, dass zum Antragszeitpunkt ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen, um geförderte Wohnungen mit geringeren Mieten zu bauen. Das Förderprogramm des Landes ist gemäß aktuellem Stand bis Ende 2024 ausgeschöpft.

Zu weiteren Einzelheiten des Wirtschaftsplanes 2024 wird auf die Anlage 1 verwiesen.

3. Zielvereinbarung 2024

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2024 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsmanagement festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2024 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 5. Dezember 2023 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.