



Sachbearbeitung ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement
Datum 25.07.2024
Geschäftszeichen ZSD/SB-B Wo
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 14.11.2024 TOP
Behandlung öffentlich GD 113/24

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Jahresabschluss 2023 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2024 -
- Halbjahresbericht 2024 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2023
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2024
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
 - 1.1 den Jahresabschluss 2023 mit einem Jahresüberschuss von + 5.445.791,70 € festzustellen;
 - 1.2 den Lagebericht 2023 zu genehmigen;
 - 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023 Kenntnis zu nehmen;
 - 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2023 in Höhe von + 5.445.791,70 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
 - 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen;
 - 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2024 zu wählen.

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, OB _____

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen des Aufsichtsrates zustimmt.
3. Den Halbjahresbericht zur Kenntnis zu nehmen.

Thomas Eppler

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 16. Juli 2024 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- 1.1 den Jahresabschluss 2023 mit einem Jahresüberschuss von + 5.445.791,70 € festzustellen;
- 1.2 den Lagebericht 2023 zu genehmigen;
- 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2023 Kenntnis zu nehmen;
- 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2023 in Höhe von + 5.445.791,70 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- 1.5 der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen;
- 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2024 zu wählen.

2. Jahresabschluss 2023

Der Jahresabschluss 2023 weist einen Überschuss von 5.445.791,10 € (Vorjahr: 7.656.863,15 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um + 3.937 T € über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 1.509 T €.

Das Ergebnis für die einzelnen Bereiche sieht wie folgt aus:

Betriebsbereich Angaben in T€, gerundet	Ergebnis 2023	Zielvereinbarung 2023	Ergebnis 2022
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	9.241	4.285	11.064
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	3.487	3.098	3.172
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	631	903	660
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	-189	1.049	172
Zwischensumme	13.170	9.335	15.068
abzüglich Verwaltungsaufwand	-6.773	-7.215	-6.269
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-950	*-611	-1.142
Ergebnis	5.446	1.509	7.657

*lt. Wirtschaftsplan

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 Mio. €. Dies ist insbesondere auf höhere Abschreibungen auf Wohnbauten (+ 1,7 Mio. €), gestiegene Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (+ 1,6 Mio. €) und höhere Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 1,1 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich primär höhere Mieterlöse (+ 4,1 Mio. €) in Folge von Mietanpassungen und Neubaubezügen aus.

Im Bereich Bau- und Betreuungstätigkeit resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen (1,6 Mio. €) sowie aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (0,9 Mio. €).

Der Überschuss aus dem Finanzergebnis ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 0,6 Mio. € (Vj.: 0,6 Mio. €) zurückzuführen.

Das negative Ergebnis der übrigen Rechnung wird im Berichtsjahr maßgeblich durch Bereitstellungszinsen (151,8 T€) geprägt.

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr zufriedenstellend.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 32 Mio. € auf 554 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital der UWS beträgt 137,8 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeiten auf 24,9 % (Vj.: 25,4 %) leicht gesunken.

3. Bestellung Abschlussprüfer 2024

Der Jahresabschluss 2023 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 2024 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

4. Geschäftsentwicklung 2024

Die Geschäftsführung hat zum Stichtag 30. Juni 2024 einen Zwischenbericht mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2024 erstellt.

Gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplan 2024 ergeben sich aus heutiger Sicht keine grundlegenden Veränderungen. Der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 5.152 T€ wird erreicht werden.

Inwiefern die gesteckten Ziele bei der Umsetzung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben erreicht werden können, bleibt jedoch abzuwarten.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht 2024 (Anlage 2) wird verwiesen.

