



Sachbearbeitung ZS/Finanzen/Beteiligungsverwaltung  
Datum 03.01.2011  
Geschäftszeichen ZS/F-Zg  
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 08.02.2011 TOP  
Behandlung öffentlich GD 025/11

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2011

Anlagen: Wirtschaftsplan 2011  
Zielvereinbarung 2011  
Kennzahlenblatt

**Antrag:**

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats zustimmt.

Christopher Eh

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1,OB _____	Gemeinderats:
UWS, gez. Dr. Pinsler _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Nein</b>
<b>Auswirkungen auf den Stellenplan:</b>	<b>Nein</b>

---

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2010 den Wirtschaftsplan 2011 und die Zielvereinbarung 2011 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2011 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

### 1. Wirtschaftsplanung 2011

#### 1.1. Erfolgsplan 2011

Die gesamten Umsatzerlöse liegen mit 41,9 Mio. € um rd. 1,5 Mio. € über dem Ansatz des Jahres 2010. Bei den Sollmieten (27,7 Mio. €, ohne Umlagen) ergeben sich durch Neubauten, dem Intercity-Hotel und aus Mietanpassungen Umsatzzuwächse von rd. 1,1 Mio. €. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden aus dem Verkauf von Anlagevermögen, wie im Vorjahr, ergebniswirksam 600 T€ veranschlagt. Service- und Betreuungstätigkeiten wurden 2009/2010 mit den entsprechenden Leistungsverrechnungen auf die UWS Service GmbH übertragen. Von der UWS Service GmbH ergibt sich eine Gewinnabführung von 274 T€ (Vorjahr 171 T€).

Die Sachaufwendungen betragen in 2011 voraussichtlich 20,6 Mio. € (Vorjahr 21 Mio. €).

Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten u.a. auch die Instandhaltungsaufwendungen von 5 Mio. € (Vorjahr 4,5 Mio. €) sowie als Sonderfaktor die Aufwendungen für die Instandhaltung der Geschäftsräume Gindele von 430 T€ (2010: 330 T€) enthalten. Durch Änderungen bei der Gebäudereinigung (Rückübertragung an die Stadt ab Juni 2011) sind die Sachkosten geringer als im Vorjahr.

Die Personalkosten betragen wie im Vorjahr rd. 3,4 Mio. €. Die Finanzierungs- und Abschreibungskosten werden durch die Neubaumaßnahmen und den Erwerb des Intercity-Hotels steigen. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen sind mit 10 Mio. € (Vorjahr 9 Mio. €), die Zinsaufwendungen mit 8,6 Mio. € (Vorjahr 7,7 Mio. €) veranschlagt.

Per Saldo wird für 2011 ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.047 T€ (Vorjahr 1.515 T€) erwartet.

#### 1.2. Vermögensplan 2011

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Investitionsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan 2011 ist auf Seite 5 des Wirtschaftsplans dargestellt.

Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind im Vermögensplan für 2011 insgesamt Investitionen in Höhe von 26,2 Mio. Euro veranschlagt. An Kredittilgungen sind 7,7 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 22,3 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden damit zum 31.12.2011 voraussichtlich rd. 208 Mio. € betragen.

### 2. Finanzplanung 2010 – 2015

Der Erfolgsplan (WPI. Seite 7) geht bis 2015 von relativ konstanten Überschüssen zwischen 1,2 Mio. und 1,4 Mio. € pro Jahr aus.

Die mittelfristige Finanzplanung unterstellt dabei, dass die ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen im bisherigen Umfang fortgeführt werden, sämtliche Aufwendungen im Rahmen der allgemeinen Teuerung kontinuierlich steigen und die Mieten im Rahmen der rechtlichen und marktpolitischen Möglichkeiten angepasst werden. Erträge aus Anlageverkäufen sind im bisherigen Umfang (rd. 600 T€) berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPI. Seite 8) sind im Finanzplanungszeitraum 2012 – 2015 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen (u.a. Wohnanlage Beim Türmle) von rd. 61 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den Jahresüberschüssen werden zur Finanzierung erhebliche Eigenmittel eingesetzt. Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2015 um rd. 12 Mio. € auf voraussichtlich 220 Mio. € steigen.

### 3. Zielvereinbarung 2011

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde wie in den Vorjahren parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans eine Zielvereinbarung ausgearbeitet. Die zwischen der Geschäftsführung und der Beteiligungsverwaltung festgeschriebenen Ziele wurden im Wirtschaftsplan 2011 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 14.12.2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Vorrangiges Ziel der UWS ist – unter Beachtung des Gesellschaftszwecks der Sicherstellung einer sozialverträglichen Versorgung der Bevölkerung mit adäquaten Wohnungen – die Erwirtschaftung eines positiven Ergebnisses. Hierbei darf aber die Unterhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes 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.