



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 27.12.2011

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 09.02.2012 TOP

Behandlung öffentlich

GD 017/12

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2012

Anlagen: Wirtschaftsplan 2012 (Anl. 1)  
Zielvereinbarung 2012 (Anl. 2)  
Kennzahlenübersicht (Anl. 3)

**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:

BM 1,OB

---

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des

Gemeinderats:

Eingang OB/G

Versand an GR

Niederschrift §

Anlage Nr.

## Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

---

Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

---

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 24. November 2011 den Wirtschaftsplan 2012 und die Zielvereinbarung 2012 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2012 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

### 1. Wirtschaftsplanung 2012

#### 1.1. Erfolgsplan 2012

Die gesamten Umsatzerlöse liegen mit 42,3 Mio. € um rd. 0,4 Mio. € über dem Ansatz des Jahres 2011. Bei den Sollmieten (28,6 Mio. €, ohne Umlagen) ergeben sich Umsatzzuwächse von rd. 0,9 Mio. € aus Mietanpassungen und Neuvermietungen. Die Umsatzerlöse aus den gewerblichen Einheiten sind mit 3,5 Mio. € kalkuliert (Vorjahr 3,3 Mio. €). Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden wie im Vorjahr aus dem Verkauf von Anlagevermögen 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 166 T€ (Vorjahr 171 T€).

Die Sachaufwendungen betragen in 2012 voraussichtlich 21 Mio. € (Vorjahr 20,6 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten auch die Instandhaltungsaufwendungen von 5,5 Mio. € (Vorjahr 5 Mio. €) enthalten.

Die Personalkosten steigen gegenüber dem Vorjahr um 31 T€ und betragen 3,5 Mio. €. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 8,5 Mio. € unter dem Ansatz des Vorjahres (8,6 Mio. €) liegen. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen betragen 9,4 Mio. € und liegen ebenfalls unter dem wegen Sonderabschreibungen erhöhten Vorjahresansatz (10 Mio. €).

Per Saldo wird für 2012 ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.659 T€ (Vorjahr 1.047 T€) erwartet.

#### 1.2. Vermögensplan 2012

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan 2012 ist auf Seite 5 dargestellt.

Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 18,8 Mio. Euro veranschlagt. An Kredittilgungen sind 9,6 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 17,4 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2012 voraussichtlich auf 212 Mio. € steigen.

### 2. Finanzplanung 2011 – 2016

Der Erfolgsplan (WPI. Seite 7) geht bis 2016 von relativ konstanten Überschüssen zwischen 1,3 Mio. und 1,7 Mio. € pro Jahr 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 und Zinsaufwendungen und Abschreibungen durch die hohen Neubauinvestitionen deutlich zunehmen. Die Mieten sollen im Rahmen der rechtlichen und marktpolitischen Möglichkeiten angepasst werden. Erträge aus Anlageverkäufen sind im bisherigen Umfang (600 T€) berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPI. Seiten 8 und 9) sind im Finanzplanungszeitraum 2013 – 2016 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen von 48 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den Jahresüberschüssen werden zur Finanzierung erhebliche Eigenmittel eingesetzt. Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2016 mit voraussichtlich 212 Mio. € jedoch wieder auf den Stand 2012 zurückgehen.

### 3. Zielvereinbarung 2012

Für das Geschäftsjahr 2012 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 2012 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 24.12.2011 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.