



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 27.12.2012

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 31.01.2013 TOP

Behandlung öffentlich

GD 016/13

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2013

Anlagen: Anl. 1 – Wirtschaftsplan 2013
Anl. 2 – Zielvereinbarung 2013
Anl. 3 – Kennzahlenübersicht

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.

Heidi Schwartz

Genehmigt:

BM 1,OB

UWS – gez. Dr. Pinsler

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 27. November 2012 den Wirtschaftsplan 2013 und die Zielvereinbarung 2013 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Wirtschaftsplans und der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2013 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

1. Wirtschaftsplanung 2013

1.1. Erfolgsplan 2013

Die gesamten Umsatzerlöse liegen mit 43,1 Mio. € um rd. 0,8 Mio. € über dem Ansatz des Jahres 2012.

Die Sollmieten ohne Umlagen betragen 29,2 Mio. €. Die Umsatzzuwächse gegenüber dem Vorjahr von rd. 0,4 Mio. € ergeben sich aus Mietanpassungen. Umsatzerlöse aus den gewerblichen Einheiten sind in Höhe von 3,5 Mio. € enthalten.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind aus dem Verkauf von Anlagevermögen 500 T€ (VJ 600 T€) ergebniswirksam veranschlagt. Service- und Betreuungstätigkeiten wurden 2009/2010 mit den entsprechenden Leistungsverrechnungen auf die UWS Service GmbH übertragen. Von der UWS Service GmbH wird eine Gewinnabführung von 166 T€ (VJ 166 T€) erwartet.

Die Sachaufwendungen betragen in 2013 voraussichtlich 21,1 Mio. € (VJ 21,0 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 12,5 Mio. € (VJ 12,4 Mio. €) auch Instandhaltungsaufwendungen von 5,3 Mio. € (VJ 5,5 Mio. €) enthalten.

Die Personalkosten steigen gegenüber dem Planjahr 2012 um 123 T€ auf 3,6 Mio. €. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 8,0 Mio. € unter dem Ansatz des Vorjahres (8,5 Mio. €) liegen. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen erhöhen sich durch die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen von 9,4 Mio. € auf 9,9 Mio. €.

Per Saldo wird für 2013 ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.358 T€ (Vorjahr 1.659 T€) erwartet.

1.2. Vermögensplan 2013

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan 2013 ist auf Seite 6 dargestellt.

Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 29,8 Mio. Euro veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 16,4 Mio. € und auf Wohnungsmodernisierungen 10,7 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2013 teilweise zur Sondertilgung von Darlehen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 14,1 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 22,1 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2013 voraussichtlich 216 Mio. € betragen.

2. Finanzplanung 2012 – 2017

Der Erfolgsplan (WPl. Seite 8) geht bis 2017 von relativ konstanten Überschüssen von rd. 2,3 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 zunehmen. Die Mieten sollen im Rahmen der rechtlichen und marktpolitischen Möglichkeiten angepasst werden. Erträge aus Anlageverkäufen sind mit 500 T€ berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPl. Seiten 9 und 10) sind von 2014 bis 2017 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen i.H.v. von 95 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den Jahresüberschüssen werden zur Finanzierung erhebliche Eigenmittel eingesetzt. Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2017 auf voraussichtlich 260 Mio. € ansteigen.

3. Zielvereinbarung 2013

Für das Geschäftsjahr 2013 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 2013 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 27.11.2012 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.