



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 03.09.2013

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 02.10.2013 TOP

Behandlung öffentlich

GD 319/13

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Jahresabschluss 2012, Bestellung Abschlussprüfer 2013

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2012
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2013
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats zustimmt.
3. Den Halbjahresbericht zum 30.06.2013 zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

Genehmigt:

BM 1,OB _____

UWS _____

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

1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2013 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2012 Kenntnis zu nehmen,
- b) den Jahresabschluss 2012 festzustellen,
- c) den Lagebericht 2012 zu genehmigen,
- d) den Bilanzgewinn des Jahres 2012 in Höhe von 4.372.505,90 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen,
- e) dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen,
- f) den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2013 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2012

Der Jahresabschluss 2012 weist einen Überschuss von 4.372.505,90 € (Vorjahr: 6.179.569,26 €, davon außerordentliche Schadensersatzleistungen von 4,1 Mio. €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 2.714 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 1.659 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig	Ergebnis 2012	Zielvereinbarung 2012	Ergebnis 2011
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	5.026	4.600	3.894
Deckungsbeitrag Breitbandkabelbetrieb	36	*	36
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.000	1.100	1.933
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	488	150	256
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	1.542	500	5.084
Zwischensumme	9.092	6.350	11.203
abzüglich Verwaltungsaufwand	-4.720	-4.500	-4.784
abzüglich Steuern (-) / Steuererstattungen (+)	-1	*	-240
Ergebnis	4.373	1.659	6.179

*ist nicht Gegenstand der Zielvereinbarung.

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** ist nach der internen Deckungsbeitragsrechnung

gegenüber dem Vorjahr um 1.132 T€ gestiegen. Die Erhöhung des Deckungsbeitrags ergibt sich dabei insbesondere aus gestiegenen Mieterlösen durch Mietanpassungen und geringere Zinsaufwendungen und Instandhaltungen im gewerblichen Bereich. Bei den Abschreibungen und Instandhaltungsaufwendungen für den Wohnungsbereich sind dagegen höhere Aufwendungen zu verbuchen.

Das Ergebnis im Betriebsbereich **Breitbandkabelbetrieb** hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 36 T€ nicht verändert. Die Leistungen aus dem Kabelbetrieb erbringt die UWS Service GmbH.

Bei der **Bau- u. Betreuungstätigkeit** werden insbesondere Aufwendungen und Erträge für die Planung und Bauleitung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für die verwaltungsmäßige Betreuung der Wohnanlagen dargestellt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Deckungsbeitrag um 67 T€ leicht erhöht.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 488 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (197 T€) und Beteiligungserträge aus Wohnbauprojekten (248 T€) zurückzuführen. Außerdem sind die Zinsaufwendungen für die Unternehmensfinanzierungsmittel zurückgegangen.

Der Überschuss aus der **Übrigen Rechnung** ergibt sich größtenteils aus den Erträgen aus Anlageverkäufen und vereinnahmten Versicherungsentschädigungen. Insbesondere durch den Verkauf von 11 Wohneinheiten konnten Mehrerlöse gegenüber den Buchwerten von 1.140 T€ (Vorjahr 536 T€) erzielt werden.

Der Hohe Deckungsbeitrags des Vorjahres ist auf eine außerordentliche Schadensersatzleistung in Höhe von 4.100 T€ zurückzuführen.

Aus den Betriebszweigen ergibt sich ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 9.092 T€, dem die **Verwaltungskosten** von 4.720 T€ gegenüberstehen. Darin enthalten sind die Personalaufwendungen, die gegenüber dem Vorjahr um 372 T€ angestiegen und die Sachaufwendungen, die um 436 T€ zurückgegangen sind (615 T€ geringere Kosten für Geschäftsräume, die 2011 umgebaut wurden). Unter Berücksichtigung der **Ertragssteuern** (Erstattung 1 T€) ergibt sich im Saldo ein **Jahresüberschuss** von 4.373 T€ (Vorjahr 6.179 T€).

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den Umsatzerlösen (Umlagen -951 T€), sonstigen betrieblichen Erträge (893 T€, davon Anlagenverkäufe +640 T€), Abschreibungen (-363 T€) und insbesondere den Zinsaufwendungen (-1.736 T€) und Instandhaltungsaufwendungen (+1.055 T€). Im Saldo verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 2,7 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 4 Mio. € auf 289 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Modernisierungen und Neubaumaßnahmen zurückzuführen. Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss auf 71 Mio. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 24,5 % (VJ 23,3%).

Der Jahresabschluss 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 2013 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2013

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2013 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2013 erstellt.

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich im 1. Halbjahr 2013 nach Plan, größere Abweichungen bei den Einzelansätzen sind nicht erkennbar. Deshalb wird derzeit von einem Jahresüberschuss von 2.358 T€ ausgegangen.

Zu den Details wird auf den beiliegenden Halbjahresbericht verwiesen.