



Sachbearbeitung	ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	30.12.2014		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 05.02.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 015/15

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2015

Anlagen: Anl. 1 – Wirtschaftsplan 2015
Anl. 2 – Zielvereinbarung 2015
Anl. 3 – Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH 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

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, OB</u>	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 Siedlungs-Gesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 09. Dezember 2014 den Wirtschaftsplan 2015 und die Zielvereinbarung 2015 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Wirtschaftsplans und der Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2015 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

1. Wirtschaftsplanung 2015

1.1. Erfolgsplan 2015

Die gesamten Umsatzerlöse der UWS liegen mit 45,6 Mio. € über dem Ansatz des Jahres 2014 mit 43,0 Mio. €.

Die Sollmieten sind dabei von 30,6 Mio. € auf 31,8 Mio. € gestiegen. Dies ist auf den Bezug der in 2014 fertiggestellten Neubauvorhaben, sowie die in 2015 noch fertig werdenden Wohneinheiten zurückzuführen. Außerdem sind Mietanpassungen für die modernisierten Wohnungen eingeplant. Davon abzusetzen sind Erlösschmälerungen von 800 T€ (Vorjahr 710 T€).

Die Umlagen sind mit 13,0 Mio. € kalkuliert (Vorjahr 11,2 Mio.). Den höheren Umlagen stehen höhere Aufwendungen bei den Betriebskosten (insb. Wasser und Heizung) gegenüber.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind aus dem Verkauf von Anlagevermögen 300 T€ (Vorjahr 500 T€) ergebniswirksam veranschlagt. Darüber hinaus ergeben sich Erträge aus den Leistungsverrechnungen mit der UWS Service GmbH und aus Bestandsveränderungen. Von der UWS Service GmbH wird aus den ausgelagerten Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 219 T€ (VJ 209 T€) erwartet. Die Gesamtsumme aller Erträge beträgt damit 47,5 Mio. € (Vorjahr 45,9 Mio. €).

Die Sachaufwendungen betragen in 2015 24,0 Mio. € (VJ 22,0 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 13,3 Mio. €, den Instandhaltungsaufwendungen von 6,6 Mio. € (VJ 5,85 Mio. €) auch allgemeine Verwaltungskosten mit 1,7 Mio. € (VJ 1,1 Mio. €) und Steuern von 1,5 Mio. € (davon Grundsteuer 1,2 Mio. €) enthalten. Die Mehrkosten bei den Verwaltungskosten ergeben sich aus den nicht aktivierungsfähigen Umstellungskosten (645 T€) des EDV-Systems in 2015.

Die Personalkosten mit 3,8 Mio. € steigen gegenüber dem Planjahr 2014 um 200 T€. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 6,4 Mio. € unter dem Ansatz des Vorjahres (7,6 Mio. €) liegen. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen erhöhen sich durch die Neubauten von 10,0 Mio. € auf 10,7 Mio. €. Die Gesamtsumme aller Aufwendungen beträgt damit 44,8 Mio. € (Vorjahr 43,2 Mio. €).

Per Saldo wird für 2015 ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.732 T€ (Vorjahr 2.712 T€) erwartet.

1.2. Vermögensplan 2015

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan 2015 ist auf Seite 6 dargestellt.

Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 32,7 Mio. Euro veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 19,0 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 9,5 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2015 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An ordentlichen Kredittilgungen sind (ohne Sondertilgungen) 10,0 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 27,7 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2015 voraussichtlich 233 Mio. € betragen.

2. Finanzplanung 2016 – 2019

Der Erfolgsplan (WPI. Seite 8) geht bis 2019 von steigenden Umsatzerlösen (Neubaumaßnahmen) und relativ konstanten Überschüssen von rd. 2,9 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. Erträge aus Anlageverkäufen sind mit jährlich 300 T€ berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPI. Seiten 9 und 10) sind von 2016 bis 2019 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen in Höhe von 103 Mio. € veranschlagt. Durch den Cash flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen und den erwarteten Jahresüberschüssen können zur Finanzierung neben zusätzlichen Krediten auch erhebliche Eigenmittel eingesetzt werden. Die Darlehensverbindlichkeiten werden bis Ende 2019 auf voraussichtlich 278 Mio. € ansteigen.

3. Zielvereinbarung 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 wurde wie in den Vorjahren parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans die Zielvereinbarung fortgeschrieben. Die zwischen der Geschäftsführung und der Beteiligungsverwaltung festgeschriebenen Ziele wurden im Wirtschaftsplan 2015 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 09.12.2014 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.