



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 01.09.2015

Geschäftszeichen ZS/F-Zg

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 08.10.2015 TOP

Behandlung öffentlich

GD 377/15

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Jahresabschluss 2014, Bestellung Abschlussprüfer 2015, Halbjahresbericht 2015

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2014  
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2015  
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

**Antrag:**

1. Von den Beschlussanträgen 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 den Beschlussanträgen und der Entlastung des Aufsichtsrats zustimmt.
3. Den Halbjahresbericht zum 30.06.2015 zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

---

Zur Mitzeichnung an:

BM 1, OB

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:

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>

---

### 1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat in seiner Sitzung am 16. Juli 2015 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2014 Kenntnis zu nehmen;
- b) Den Jahresabschluss 2014 festzustellen;
- c) Den Lagebericht 2014 zu genehmigen;
- d) Den Bilanzgewinn des Jahres 2014 in Höhe von 4.911.968,46 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- e) Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen;
- f) Den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2015 zu wählen.

### 2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2014

Der Jahresabschluss 2014 weist einen Überschuss von 4.911.968,46 € (Vorjahr: 4.602.745,79 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 2.200 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 2.712 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

<b>Betriebszweig</b> Angaben in T€, gerundet	<b>Ergebnis 2014</b>	<b>Zielvereinbarung 2014</b>	<b>Ergebnis 2013</b>
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	6.268	4.956	5.815
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.128	2.014	2.249
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	337	228	407
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	863	657	792
<b>Zwischensumme</b>	<b>9.596</b>	<b>7.855</b>	<b>9.263</b>
abzüglich Verwaltungsaufwand	-4.519	-4.918	-4.591
abzüglich Steuern / Steuererstattungen (+)	-165	*-225	-69
<b>Ergebnis</b>	<b>4.912</b>	<b>2.712</b>	<b>4.603</b>

\*lt. Wirtschaftsplan

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** ist nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 453 T€ gestiegen. Die Erhöhung des Deckungsbeitrags ergibt sich dabei insbesondere aus gestiegen Mieterlösen durch Mietanpassungen im Wohnungsbestand

und bei modernisierten Objekten sowie durch Erstvermietung der Neubauten. Die Gesamterträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.380 T€ erhöht, während die Aufwendungen insgesamt nur um 927 T€ gestiegen sind. Die größten Kostensteigerungen ergaben sich dabei bei den Abschreibungen (+356 T€) und den Instandhaltungsaufwendungen (+658 T€), während die Zinsaufwendungen um 217 T€ zurückgegangen sind.

Die **Bau- u. Betreuungstätigkeit** beinhaltet insbesondere Aufwendungen und Erträge für die Planung und Bauleitung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für die verwaltungsmäßige Betreuung der Wohnanlagen. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Deckungsbeitrag um 121 T€ reduziert. Dies ist insbesondere auf geringere Erlöse von der UWS-Service GmbH aus Personalgestellung zurückzuführen.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 337 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (284 T€) und Zinserträge (95 T€) zurückzuführen.

Der Überschuss in Höhe von 863 T€ aus der **Übrigen Rechnung** ergibt sich größtenteils aus den Erträgen für den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens. Gegenüber den Buchwerten konnten Mehrerlöse von 661 T€ (Vorjahr 586 T€) erzielt werden. Aus Teilschulderlassen der KfW auf Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich Erträge von 398 T€.

Aus den Betriebszweigen resultiert ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 9.596 T€, dem die **Verwaltungskosten** von 4.519 T€ gegenüberstehen. Darin enthalten sind auch die Personalaufwendungen, die gegenüber dem Vorjahr um 102 T€ (geringerer Personalbedarf durch Fremdvergaben) zurückgegangen sind und die Sachaufwendungen, die 30 T€ über dem Vorjahreswert liegen. Unter Berücksichtigung der **Ertragssteuern** (165 T€) verbleibt als Saldo ein **Jahresüberschuss** von 4.912 T€ (Vorjahr 4.603 T€).

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den Umsatzerlösen (+752 T€), den sonstigen betrieblichen Erträge (+409 T€), den Instandhaltungsaufwendungen (+1.398 T€) und den Zinsaufwendungen (-1.787 T€). Insgesamt verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 2,2 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 20 Mio. € auf 320 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Neubaumaßnahmen zurückzuführen. Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss auf 80,5 Mio. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt wie im Vorjahr 25,2 %.

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 2015 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

### 3. Geschäftsentwicklung 2015

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2015 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2015 erstellt.

Der Geschäftsverlauf entwickelte sich im 1. Halbjahr 2015 nach Plan, größere Abweichungen bei den Einzelansätzen sind nicht erkennbar. Deshalb wird derzeit von einem Jahresüberschuss von 2,7 Mio. € ausgegangen.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.