



Sachbearbeitung	ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	30.12.2015		
Geschäftszeichen	ZS/F		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 28.01.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 017/16

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2016

Anlagen: Anl. 1 – Wirtschaftsplan 2016
Anl. 2 – Zielvereinbarung 2016
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 03. Dezember 2015 den Wirtschaftsplan 2016 und die Zielvereinbarung 2016 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2016 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

1. Wirtschaftsplanung 2016

1.1. Erfolgsplan 2016

Die Umsatzerlöse der UWS liegen mit 46,3 Mio. € über dem Ansatz des Vorjahres mit 45,6 Mio. €.

Die Sollmieten sind dabei von 31,8 Mio. € auf 32,8 Mio. € gestiegen. Dies ist auf den Bezug von Neubauwohnungen, die in 2015 fertiggestellt bzw. in 2016 bezogen werden, zurückzuführen. Außerdem sind Mietanpassungen für die modernisierten Wohnungen eingeplant. Davon abzusetzen sind Erlösschmälerungen von 650 T€ (Vorjahr 800 T€).

Die Umlagen sind mit 12,3 Mio. € kalkuliert (Vorjahr 13,0 Mio.). Den geringeren Umlagen stehen niedrigere Aufwendungen bei den Heiz- und Betriebskosten gegenüber.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind aus dem Verkauf von Anlagevermögen 150 T€ (Vorjahr 300 T€) ergebniswirksam veranschlagt. Darüber hinaus ergeben sich weitere Erträge, insbesondere aus Versicherungserstattungen (150 T€) und Tilgungszuschüssen der KfW (250 T€). Von der UWS Service GmbH wird aus den ausgelagerten Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 264 T€ (VJ 219 T€) erwartet. Die Gesamtsumme aller Erträge beträgt damit 47,8 Mio. € (Vorjahr 47,5 Mio. €).

Die Sachaufwendungen betragen, gegenüber 2015 unverändert, 24,0 Mio. €. Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 12,8 Mio. € (Vorjahr 13,3 Mio. €), den Instandhaltungskosten von 6,9 Mio. € (VJ 6,5 Mio. €) auch allgemeine Verwaltungskosten mit 1,4 Mio. € (VJ 1,7 Mio. €) und Steuern von 1,6 Mio. € (davon Grundsteuer 1,2 Mio. €) enthalten. Der Rückgang bei den Verwaltungskosten ist auf erhöhten Schulungs- und Fortbildungskosten in 2015 im Zusammenhang mit der Umstellung des ERP-Systems zurückzuführen.

Die Personalkosten liegen mit 3,8 Mio. € auf der Höhe des Vorjahres. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 6,3 Mio. € leicht unter dem Ansatz des Vorjahres von 6,4 Mio. € erwartet. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen erhöhen sich um rd. 200 T€ auf 10,9 Mio. €. Die Gesamtsumme aller Aufwendungen beträgt damit 45,1 Mio. € (Vorjahr 44,8 Mio. €).

Per Saldo wird für 2016 ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.766 T€ (Vorjahr 2.732 T€) erwartet.

1.2. Vermögensplan 2016

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan 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 20,3 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 10,5 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2016 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An ordentlichen Kredittilgungen sind (ohne Sondertilgungen) 13,2 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 27,9 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2016 voraussichtlich 246 Mio. € betragen.

2. Finanzplanung bis 2020

Der Erfolgsplan (WPI. Seite 8) geht bis 2020 von steigenden Umsatzerlösen und Überschüssen 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 sowie Zinsaufwendungen und Abschreibungen durch die hohen Neubauinvestitionen zunehmen. Erträge aus Anlageverkäufen sind mit jährlich 150 T€ berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPI. Seiten 9 und 10) sind von 2017 bis 2020 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen in Höhe von 97 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 2020 auf voraussichtlich 282 Mio. € ansteigen.

3. Zielvereinbarung 2016

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2016 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsverwaltung festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2016 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 03.12.2015 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.