



Sachbearbeitung	ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	06.09.2016		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 06.10.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 348/16

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Jahresabschluss 2015, Bestellung Abschlussprüfer 2016, Halbjahresbericht 2016

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2015
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2016
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 30.06.2016 zur Kenntnis zu nehmen.

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

1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat in seiner Sitzung am 14. Juli 2016 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2015 Kenntnis zu nehmen;
- b) Den Jahresabschluss 2015 festzustellen;
- c) Den Lagebericht 2015 zu genehmigen;
- d) Den Bilanzgewinn des Jahres 2015 in Höhe von 5.570.951,84 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- e) Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen;
- f) Den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2016 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2015

Der Jahresabschluss 2015 weist einen Überschuss von 5.570.951,84 € (Vorjahr: 4.911.968,46 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 2.839 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 2.732 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig Angaben in T€, gerundet	Ergebnis 2015	Zielvereinbarung 2015	Ergebnis 2014
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	7.566	6.771	6.268
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.217	1.506	2.128
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	472	145	337
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	1.063	281	863
Zwischensumme	11.318	8.703	9.596
abzüglich Verwaltungsaufwand	-5.029	-5.668	-4.519
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-718	*-303	-165
Ergebnis	5.571	2.732	4.912

*lt. Wirtschaftsplan

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

gegenüber dem Vorjahr um 1.298 T€ gestiegen. Die Erhöhung des Deckungsbeitrags ergibt sich dabei insbesondere aus gestiegenen Mieterlösen durch Mietanpassungen im Wohnungsbestand und bei modernisierten Objekten sowie durch Erstvermietung der Neubauten. Die Gesamterträge haben sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt 1.488 T€ erhöht, was insbesondere auf die höheren Umsatzerlöse zurückzuführen ist, während die Aufwendungen insgesamt nur um 190 T€ gestiegen sind. Kostensteigerungen ergaben sich bei den Abschreibungen (+308 T€), während Instandhaltungsaufwendungen (-307 T€) und Zinsaufwendungen um 506 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 durch höhere Erträge bei konstanten Aufwendungen um 89 T€ erhöht.

Das **Finanzergebnis (Kapitaldienst)** ist mit 472 T€ positiv und im Wesentlichen auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH (353 T€) und Beteiligungserträge (77 T€) zurückzuführen.

Der Überschuss in Höhe von 1.063 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 686 T€ erzielt werden. Aus Teilschulderlassen der KfW auf Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich Erträge von 368 T€.

Aus den Betriebszweigen resultiert ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 11.318 T€, dem die **Verwaltungskosten** von 5.029 T€ gegenüberstehen. Darin enthalten sind auch die Personalaufwendungen, die gegenüber dem Vorjahr um 101 T€ gestiegen sind und die Sachaufwendungen, die 410 T€ (EDV- u. Schulungskosten durch Umstellung ERP-Programm) über dem Vorjahreswert liegen. Nach Abzug der **Ertragssteuern** (718 T€) verbleibt als Saldo ein **Jahresüberschuss** von 5.571 T€ (Vorjahr 4.912 T€).

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen (+761 T€), den Personalaufwendungen (-342 T€) und den Zinsaufwendungen (-1.156 T€). Insgesamt verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 2,8 Mio. €.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 14 Mio. € auf 333 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Neubaumaßnahmen zurückzuführen. Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss auf 86,1 Mio. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich von 25,2 % auf 25,8 % erhöht.

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 2016 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2016

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2016 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2016 erstellt.

Nach dem Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr 2016 ist von höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sowie höheren sonstigen betrieblichen Erträgen aus Anlageverkäufen und

Tilgungszuschüssen auf Baudarlehen auszugehen. Derzeit wird mit einem Jahresüberschuss von rd. 4,5 Mio. € gerechnet. Gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan bedeutet dies eine Ergebnisverbesserung um rd. 1,7 Mio. €.
Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.