



Sachbearbeitung ZS/F - Finanzen/Beteiligungsverwaltung

Datum 04.01.2017

Geschäftszeichen

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 09.02.2017 TOP

Behandlung öffentlich

GD 021/17

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2017

Anlagen: Anl. 1 – Wirtschaftsplan 2017
Anl. 2 – Zielvereinbarung 2017
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:

BM 1, OB _____

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

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 06. Dezember 2016 den Wirtschaftsplan 2017 und die Zielvereinbarung 2017 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2017 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

1. Wirtschaftsplanung 2017

1.1. Erfolgsplan 2017

Die Umsatzerlöse der UWS liegen mit 48,1 Mio. € über dem Ansatz des Vorjahres mit 46,3 Mio. €. Die Sollmieten sind dabei von 32,8 Mio. € auf 35,1 Mio. € gestiegen. Dies ist auf den Erwerb von Wohnungen in 2016, sowie den Bezug von fertiggestellten Neubauwohnungen in den Jahren 2016 bzw. 2017 zurückzuführen. Außerdem sind Mietanpassungen für die modernisierten Wohnungen eingeplant. Davon abzusetzen sind Erlösschmälerungen von 650 T€ (Vorjahr 650 T€). Die Umlagen sind mit 11,6 Mio. € kalkuliert (Vorjahr 12,3 Mio.).

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind aus dem Verkauf von Anlagevermögen, wie im Vorjahr, 150 T€ ergebniswirksam veranschlagt. Darüber hinaus ergeben sich weitere Erträge, insbesondere aus Versicherungserstattungen (130 T€) und Tilgungszuschüssen der KfW (300 T€). Von der UWS Service GmbH wird aus den ausgelagerten Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 291 T€ (VJ 264 T€) erwartet. Die Gesamtsumme aller Erträge beträgt damit 49,8 Mio. € (Vorjahr 47,8 Mio. €).

Die Sachaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr nur leicht gestiegen und betragen für 2017 24,5 Mio. € (VJ 24,0 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 12,8 Mio. € (Vorjahr 12,8 Mio. €), den Instandhaltungskosten von 7,0 Mio. € (VJ 6,9 Mio. €) auch allgemeine Verwaltungskosten mit 1,4 Mio. € (VJ 1,4 Mio. €) und Steuern von 1,8 Mio. € (davon Grundsteuer 1,3 Mio. €) enthalten.

Auch die Personalkosten sind durch tarifliche Steigerungen von 3,83 Mio. € auf 3,91 Mio. € nur geringfügig höher. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 6,0 Mio. € leicht unter dem Ansatz des Vorjahres von 6,3 Mio. € erwartet. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen erhöhen sich um rd. 700 T€ auf 11,6 Mio. €. Die Gesamtsumme aller Aufwendungen beträgt damit 46,0 Mio. € (Vorjahr 45,0 Mio. €).

Im Saldo wird für 2017 ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.815 T€ (Vorjahr 2.766 T€) erwartet.

1.2. Vermögensplan 2017

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 35,6 Mio. Euro veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 17,9 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 13,7 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2017 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 15,2 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 30,0 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2017 voraussichtlich rd. 256 Mio. € betragen.

2. Finanzplanung bis 2021

Der Erfolgsplan (WPl. Seite 8) geht bis 2020 von weiterhin 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 (WPl. Seiten 9 und 10) sind von 2018 bis 2021 weitere Investitionen in Neubauten bzw. Modernisierungen in Höhe von 84 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 2021 auf voraussichtlich 305 Mio. € ansteigen.

3. Zielvereinbarung 2017

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2017 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsverwaltung festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2017 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 06.12.2016 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.