

Sachbearbeitung ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen

Datum 27.07.2018

Geschäftszeichen ZSD/F-B Ma

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 04.10.2018 TOP

Behandlung öffentlich

GD 306/18

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH
- Jahresabschluss 2017 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2018 -
- Halbjahresbericht 2018 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2017
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2018
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 30.06.2018 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

Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs- GmbH hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2018 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- a) Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2017 Kenntnis zu nehmen;
- b) Den Jahresabschluss 2017 festzustellen;
- c) Den Lagebericht 2017 zu genehmigen;
- d) Den Bilanzgewinn des Jahres 2017 in Höhe von 6.659.057,66 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- e) Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen;
- f) Den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2018 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2017

Der Jahresabschluss 2017 weist einen Überschuss von 6.659.057,66 € (Vorjahr: 7.569.390,67 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 2.844 T€ über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 3.815 T€.

Das Ergebnis für die einzelnen Betriebszweige sieht wie folgt aus:

Betriebszweig <small>Angaben in T€, gerundet</small>	Ergebnis 2017	Zielvereinbarung 2017	Ergebnis 2016
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	8.758	7.162	9.219
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.485	2.102	2.479
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	891	337	430
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	162	191	1.448
Zwischensumme	12.296	9.792	13.576
abzüglich Verwaltungsaufwand	-5.092	-5.437	-5.027
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-545	*-540	-980
Ergebnis	6.659	3.815	7.569

*lt. Wirtschaftsplan

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich nach der internen Deckungsbeitragsrechnung gegenüber dem Vorjahr um 500 T€ vermindert. Das ist insbesondere

auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (1.400 T€); erhöhte Abschreibungen (300 T€) und ein vermindertes Ergebnis aus der Umlagenabrechnung (400 T€) zurückzuführen. Gegenläufig dazu erhöhten sich die Mieterlöse aus Neubezügen und Mieterhöhungen sowie den Objekterwerben (1.800 T€). Des Weiteren verminderten sich die Zinsaufwendungen (300 T€).

Im Bereich Bau- und Betreuungstätigkeit resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen (900 T€), aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (800 T€) und aus Gebührenerlösen für die Verwaltungsbetreuung (200 T€). Aus der Überlassung des UWS-eigenen Kabelnetzes an die UWS Service GmbH ergab sich insgesamt ein Ertrag von 200 T€.

Der Überschuss aus dem Finanzergebnis ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 900 T€. (VJ: 400 T€) zurückzuführen.

Das Ergebnis der übrigen Rechnung ist mit einem Überschuss von 200 T€ insgesamt ausgeglichen. Der Ergebnismrückgang ist hauptsächlich im Wegfall der Erträge aus KfW-Teilschulderlassen (800 T€) und deutlich verminderten Erträgen aus Anlageverkäufen (500 T€) gegenüber dem Vorjahr begründet.

Aus den Betriebszweigen resultiert ein **Gesamtdeckungsbeitrag** von 12.296 T€, dem die **Verwaltungskosten** von 5.092 T€ gegenüberstehen. Darin enthalten sind als größter Kostenblock die Personalaufwendungen von 3.601 T€, welche, ebenso wie auch die Verwaltungs- und Sachkosten gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben sind. Nach Abzug der **Ertragssteuern** von 545 T€ verbleibt als Saldo ein **Jahresüberschuss** von 6.659 T€ (VJ: 7.569 T€).

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung (+2.730 T€), den aktivierten Eigenleistungen (+362 T€), den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (+2.346 T€), den Personalaufwendungen (-308 T€), den Erträgen aus Gewinnabführung der UWS Service GmbH (+589 T€) und den Zinsaufwendungen (-1.581 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. 12 Mio. € auf 366 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 100,3 Mio. €. Die Eigenkapitalquote hat sich von 26,5 % auf 27,4 % 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 2018 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

3. Geschäftsentwicklung 2018

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2018 einen **Zwischenbericht** mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2018 erstellt. Nach dem Geschäftsverlauf im 1. Halbjahr 2018 werden die Umsatzerlöse voraussichtlich der

Planung entsprechen. Die Prognose der Zinsaufwendungen wird aufgrund der aktuell guten Zinssituation leicht niedriger erwartet. Alle weiteren Ertrags- und Aufwandspositionen sind im erwarteten Rahmen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der im Wirtschaftsplan 2018 erwartete Jahresüberschuss realisiert werden kann.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.