



Sachbearbeitung ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen

Datum 07.01.2019

Geschäftszeichen ZSD/F-B

Beschlussorgan Hauptausschuss

Sitzung am 14.02.2019 TOP

Behandlung öffentlich

GD 025/19

---

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH - Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2019 -

Anlagen: Anl. 1 - Wirtschaftsplan 2019  
Anl. 2 - Zielvereinbarung 2019  
Anl. 3 - Kennzahlenübersicht

**Antrag:**

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntniss 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:	<b>nein</b>
Auswirkungen auf den Stellenplan:	<b>nein</b>

---

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 2018 den Wirtschaftsplan 2019 und die Zielvereinbarung 2019 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2019 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

### 1. Wirtschaftsplanung 2019

#### 1.1 Erfolgsplan 2019

Die Umsatzerlöse der UWS liegen mit 53,6 Mio € über dem Ansatz des Vorjahres mit 51,7 Mio. €. Die Sollmieten sind dabei von 36,5 Mio. € auf 38,2 Mio. € gestiegen. Dies ist auf den Erwerb von Wohnungen in 2018, sowie den Bezug von fertiggestellten Neubauwohnungen in den Jahren 2018 bzw. 2019 zurückzuführen. Zudem sind Mietanpassungen eingeplant. Davon abzusetzen sind Erlösschmälerungen von 841 T € (VJ 828 T €).

Die Umsatzerlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten sind mit 14 Mio. € (VJ 13,8 Mio. €) kalkuliert.

Aus aktivierten Eigenleistungen sind Erträge im Umfang von 1.330 T € (VJ 743 T €) vorgesehen. Begründet sind die Mehrerträge aufgrund der umfangreichen Planungsleistungen durch die Mitarbeiter der UWS für die Vielzahl an Neubauten und Sanierungen der Bestandsobjekte. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 313 T € (VJ 369 T €) enthalten. Darüber hinaus ergeben sich weitere Erträge, insbesondere aus Erstattungen von Versicherungen in Höhe von 205 T € (VJ 209 T €).

Von der UWS Service GmbH wird aus den Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 641 T € (VJ 567 T €) erwartet. Die Gesamtsumme aller Erträge beträgt damit 56,8 Mio € (VJ 54,1 Mio €).

Die Sachaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen 2019 29,8 Mio. € (VJ 28,6 Mio. €). Darin sind neben den umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 13,2 Mio. € (VJ 13,0 Mio. €), den Instandhaltungskosten von 11,0 Mio. € (VJ 10,0 Mio. €) auch allgemeine Verwaltungskosten mit 1,4 Mio. € (VJ 1,5 Mio. €) und Steuern von 1,8 Mio. € (davon Grundsteuer 1,3 Mio. €) enthalten.

Die Personalkosten sind im Vergleich zum Vorjahr von 3,91 Mio. € auf 4,2 Mio. € gestiegen. Grund hierfür ist neben der tariflichen Steigerung eine geplante Erhöhung der Stellenanzahl im Stellenplan von 63 auf 67 Stellen. Die Zinsaufwendungen werden trotz erheblicher Neubauinvestitionen auf Grund des günstigen Zinsniveaus mit voraussichtlich 4,2 Mio. € unter dem Ansatz des Vorjahres von 4,8 Mio. € erwartet. Die Abschreibungen für das Anlagevermögen erhöhen sich um rd. 681 T € auf 12,8 Mio. €. Die Gesamtsumme aller Aufwendungen beträgt damit 50,9 Mio. € (VJ 49,4 Mio. €).

Im Saldo wird für 2019 ein Jahresüberschuss in Höhe von 5.820 T € (VJ 4.672 T €) erwartet.

## 1.2 Vermögensplan 2019

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 42,8 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 28,1 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 10,3 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2019 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 14,1 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 32,0 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2019 voraussichtlich rd. 278 Mio. € betragen.

## 2. Finanzplanung bis 2023

Der Erfolgsplan (WPl. Seite 8) geht bis 2023 von weiterhin steigenden Umsatzerlösen und konstanten 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 jährlich mit ca. 300 T € berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPl. Seiten 9 und 10) sind von 2020 bis 2023 weitere Investitionen in Grunderwerb, Neubauten und Modernisierungen in Höhe von 204,6 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 2023 auf voraussichtlich 401 Mio. € ansteigen.

## 3. Zielvereinbarung 2019

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2019 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsmanagement festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2019 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 18. Dezember 2018 vorgelegt.

Vorrangiges Ziel der UWS ist eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm mit adäquaten Wohnungen. Dazu bedarf es als weiteres Ziel eine angemessene Gewinnerwirtschaftung. Die Unterhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes darf hierbei 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.