

Sachbearbeitung	ZSD/F - Finanzen und Beteiligungen		
Datum	03.08.2020		
Geschäftszeichen	ZSD/F-B Wo		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 08.10.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 250/20

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Jahresabschluss 2019 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2020 -
- Halbjahresbericht 2020 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2019
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2020
Anlage 3 - Kennzahlenblatt

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
 - 1.1 Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2019 Kenntnis zu nehmen;
 - 1.2 den Jahresabschluss 2019 festzustellen;
 - 1.3 den Lagebericht 2019 zu genehmigen;
 - 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 6.710.606,40 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
 - 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen;
 - 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2020 zu wählen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung den Beschlussanträgen des Aufsichtsrates zustimmt.

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, OB _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

3. Den Halbjahresbericht zum 30.06.2020 zur Kenntnis zu nehmen.

Heidi Schwartz

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

1. Aufsichtsratsbeschluss

Der Aufsichtsrat der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 9. Juli 2020 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- 1.1 Vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2019 Kenntnis zu nehmen;
- 1.2 den Jahresabschluss 2019 festzustellen;
- 1.3 den Lagebericht 2019 zu genehmigen;
- 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von 6.710.606,40 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen;
- 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2020 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2019

Der Jahresabschluss 2019 weist einen Überschuss von **6.710.606,40 €** (Vorjahr: 6.387.580,63 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 891 T € über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 5.820 T €.

Das Ergebnis für die einzelnen Bereiche sieht wie folgt aus:

Betriebszweig <small>Angaben in T€, gerundet</small>	Ergebnis 2019	Zielvereinbarung 2019	Ergebnis 2018
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	9.664	8.015	8.639
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	2.773	2.886	2.672
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	516	617	963
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	478	318	367
Zwischensumme	13.431	11.836	12.641
abzüglich Verwaltungsaufwand	-5.827	-5.664	-5.404
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-894	*-472	-849
Ergebnis	6.710	5.700	6.388

* lt. Wirtschaftsplan

Der Überschuss aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € erhöht. Das ist insbesondere auf erhöhten Mieterlöse aus Neubezügen und Mieterhöhungen des Geschäftsjahres und die Ganzjahresauswirkung des Vorjahres zurückzuführen (VJ: 1,1 Mio. €). Gegenläufig dazu erhöhten sich die Instandhaltungsaufwendungen um 100 T€ und die Abschreibungen um 100 T€. Des Weiteren verminderten sich die Zinsaufwendungen um 200 T€.

Im Bereich **Bau- und Betreuungstätigkeit** resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen mit 1,1 Mio. €, aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen mit 700 T€ sowie aus den Erlösen aus der Bau- und verwaltungsmäßigen Betreuung mit 300 T€.

Der Überschuss aus dem **Finanzergebnis** ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 504 T€. (VJ: 957 T€) zurückzuführen.

Das Ergebnis der **übrigen Rechnung** hat sich ebenfalls leicht verbessert. Bedingt durch um 200 T€ höhere Erträge aus Anlageverkäufen beträgt der Überschuss 500 T€.

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr zufriedenstellend. Das operative Betriebsergebnis verbesserte sich leicht um 300 T€ und beträgt im Berichtsjahr 7,1 Mio. € (VJ: 6,8 Mio. €). Der Ergebnisanstieg in der Hausbewirtschaftung konnte die verminderte Ergebnisabführung der Tochter UWS Service GmbH und die höheren Verwaltungskosten mehr als ausgleichen. Das Jahresergebnis insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahr um 300 T € erhöht.

Wesentliche Abweichungen vom Plan/Zielvereinbarung ergaben sich bei den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung (+589 T€), den sonstigen betrieblichen Erträgen (+502 T€), den Andere aktivierte Eigenleistungen (-607 T€), den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+760 T€), sowie bei der Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (+778 T€). Insgesamt verbessert sich das Ergebnis gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan um rd. 891 T€.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 23 Mio. € auf 402 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 113,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt unverändert zum Vorjahr 28,2 %.

3. Bestellung Abschlussprüfer 2020

Der Jahresabschluss 2019 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 2020 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

4. Geschäftsentwicklung 2020

Die Geschäftsführung hat zum 30.06.2020 einen Zwischenbericht mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2020 erstellt.

Die Umsatzerlöse werden um ca. 500 T€ verfehlt. Hier spielen insbesondere die bereits vorliegenden Stundungen, sowie weitere zu erwartende Stundungen bzw. Teilerlässe eine Rolle. Erlösschmälerungen werden auf Grund der Bauzeitverlängerung u.a. des Modernisierungsvorhabens Reutlinger Straße leicht erhöht erwartet.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund nicht periodengerechter Buchungen unter Plan, der Aufwand wird jedoch im 2. Halbjahr nachgeholt. Alle weiteren Ertragspositionen sind im erwarteten Rahmen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwände werden coronabedingt unter Plan erwartet. Es wird versucht, diese Aufwände bzw. Investitionen im 2. Halbjahr soweit wie möglich aufzuholen. Der Planansatz der Instandhaltung wurde um 600 T€ vermindert.

Inwiefern die Neubauinvestitionen in vollem Umfang umgesetzt werden können, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da die Unternehmen versuchen, coronabedingte Rückstände wieder aufzuholen.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.