



Sachbearbeitung ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement
Datum 23.12.2020
Geschäftszeichen ZSD/SB-B
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 04.02.2021 TOP
Behandlung öffentlich GD 015/21

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Wirtschaftsplan 2021 -
- Zielvereinbarung 2021 -

Anlagen: Anlage 1 - Wirtschaftsplan 2021
Anlage 2 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung zum Wirtschaftsplan 2021 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2021 Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates zum Wirtschaftsplan 2021 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2021 zustimmt.

Heidi Schwartz

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 1, OB _____	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 (UWS) hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2020 den Wirtschaftsplan 2021 und die Zielvereinbarung 2021 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2021 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

1. Wirtschaftsplan 2021

1.1 Erfolgsplan 2021

Die Umsatzerlöse steigen im Vergleich zum Vorjahr um 3.407 T€ auf insgesamt 58.938 T€ (Vorjahr: 55.531 T€) an. Gründe hierfür sind u.a. höhere Erlöse aus Mieteinnahmen aufgrund von Erstbezügen aber auch durch Mietanpassungen.

Die aktivierten Eigenleistungen sinken um 92 T€ auf 1.349 T€ (VJ: 1.441 T€). Es kommt in 2021 zu einer Bestandsminderung von - 499 T€ (VJ: 339 T€), da einige Betriebskostenarten (z.B. Gartenpflegekosten) in 2020 höher waren und auf Grund von Neuausschreibung und Veränderung der Pflegzyklen diese im Vergleich zum Vorjahr sinken.

Von der UWS Service GmbH wird aus den Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 561 T€ (VJ: 729 T€) erwartet. Die Gesamterträge betragen 61.249 T€ (VJ: 58.943 T€).

Die Sachaufwendungen betragen 33.859 T€ (VJ: 33.316 T€). Hierin enthalten sind Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (29.186 T€), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (2.569 T€) sowie Steuern (2.104 T€). Die Zinsaufwendungen betragen 4.142 T€ (VJ: 4.202 T€).

Die Abschreibungen steigen im Jahr 2021 aufgrund von Neubau- und Modernisierungstätigkeiten um 525 T€ auf 13.066 T€ (VJ: 12.541 T€).

Geplant ist ebenfalls ein Anstieg bei den Personalaufwendungen um ca. 76 T€ auf 4.523 T€.

Berücksichtigt sind hier neben der tariflichen Steigerung eine geplante Erhöhung der Stellenanzahl von 67 auf 70 Stellen in 2021.

Die Gesamtaufwendungen betragen 55.590 T€ (VJ: 54.506 T€)

Per Saldo wird im Wirtschaftsjahr 2021 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.659 T€ (VJ: 4.437 T€) ausgegangen.

1.2 Vermögensplan 2021

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan (Anlage 1) 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 70,7 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf

Neubauvorhaben 62,0 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 8,7 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2021 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 15,6 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 59,2 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31.12.2021 voraussichtlich rd. 340 Mio. € betragen.

1.3 Finanzplanung bis 2025

Der Erfolgsplan (Anlage 1 - Wirtschaftsplan Seite 8) geht bis 2025 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.

Im Vermögensplan (Anlage 1 - Wirtschaftsplan Seiten 9 und 10) sind von 2021 bis 2025 weitere Investitionen in Grunderwerb, Neubauten und Modernisierungen in Höhe von 341,2 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 2025 auf voraussichtlich 457 Mio. € ansteigen.

2. Zielvereinbarung 2021

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2021 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsmanagement festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2021 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 8. Dezember 2020 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.

Zu weiteren Einzelheiten des Wirtschaftsplanes 2021 wird auf die Anlage 1 verwiesen.