



Sachbearbeitung	ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement		
Datum	14.06.2021		
Geschäftszeichen	ZSD/SB-B Ma		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 30.09.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 254/21

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Jahresabschluss 2020 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2021 -
- Halbjahresbericht 2021 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2020
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2021
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 den Jahresabschluss 2020 mit einem Jahresüberschuss von + 6.198.791,70 € festzustellen;
 - 1.2 den Lagebericht 2020 zu genehmigen;
 - 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2020 Kenntnis zu nehmen;
 - 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2020 in Höhe von + 6.198.791,70 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
 - 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen;
 - 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2021 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 30.06.2021 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 6. Juli 2021 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- 1.1 den Jahresabschluss 2020 mit einem Jahresüberschuss von + 6.198.791,70 € festzustellen;
- 1.2 den Lagebericht 2020 zu genehmigen;
- 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2020 Kenntnis zu nehmen;
- 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2020 in Höhe von + 6.198.791,70 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen;
- 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2021 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2020

Der Jahresabschluss 2020 weist einen Überschuss von 6.198.791,70 € (Vorjahr: 6.710.606,40 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 1.761 T € über dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 4.438 T €.

Das Ergebnis für die einzelnen Bereiche sieht wie folgt aus:

Betriebsbereich	Ergebnis 2020	Zielvereinbarung 2020	Ergebnis 2019
Angaben in T€, gerundet			
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	8.414	6.421	9.664
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	3.360	3.260	2.773
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	677	668	516
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	443	770	478
Zwischensumme	12.894	11.119	13.431
abzüglich Verwaltungsaufwand	-5.821	-5.914	-5.827
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-874	*-592	-894
Ergebnis	6.199	4.613	6.710

* lt. Wirtschaftsplan

Der Überschuss aus der Hausbewirtschaftung reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. €. Dies ist insbesondere auf höhere Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (0,7 Mio. €) und gestiegene Abschreibungen auf Wohnbauten (0,5 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich primär höhere Mieterlöse (0,7 Mio. €) aus.

Im Bereich Bau- und Betreuungstätigkeit resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen (1,2 Mio. €) sowie aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (1,0 Mio. €).

Der Überschuss aus dem Finanzergebnis ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 0,7 Mio. € (Vj.: 0,5 Mio. €) zurückzuführen.

Das Ergebnis der übrigen Rechnung wird durch Erträge aus Anlageverkäufen (0,3 Mio. €) und Umsatzsteuererstattungen für frühere Jahre geprägt (0,2 Mio. €).

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr zufriedenstellend.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 35 Mio. € auf 437 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 119,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeiten auf 27,4 % (VJ: 28,2 %) gesunken.

3. Bestellung Abschlussprüfer 2021

Der Jahresabschluss 2020 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 2021 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

4. Geschäftsentwicklung 2021

Die Geschäftsführung hat zum 30. Juni 2021 einen Zwischenbericht mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2021 erstellt.

Die Umsatzerlöse werden voraussichtlich planmäßig erreicht. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund nicht periodengerechter Buchungen unter Plan, der Aufwand wird jedoch im 2. Halbjahr 2021 nachgeholt. Alle weiteren Ertragspositionen sind im erwarteten Rahmen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwände werden planmäßig erwartet. Inwiefern die Neubauinvestitionen in vollem Umfang umgesetzt werden können, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden, da Material- und Lieferengpässe ebenso wie fehlendes Personal zu Verzögerungen auf den Baustellen führen können.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass der im Wirtschaftsplan 2021 erwartete Jahresüberschuss erreicht wird, auch wenn nicht alle coronabedingten Risiken abschließend beurteilt werden können.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.