



Sachbearbeitung	ZS/Finanzen/Beteiligungsverwaltung		
Datum	07.01.2009		
Geschäftszeichen	ZS/F-Zg		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 05.02.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 030/09

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH, Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung 2009

Anlagen: Wirtschaftsplan 2009
Zielvereinbarung 2009
Kennzahlenblatt

Antrag:

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-GmbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrats zustimmt.

Christopher Eh

Genehmigt: BM 1.OB	_____	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats: Eingang OB/G	_____
UWS, gez. 12.01.2009 Dr. Pinsler	_____	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 Siedlungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2008 beschlossen, der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2009 in der vorliegenden Fassung zu empfehlen.

3. Erfolgsplan 2009

Die Umsatzerlöse liegen mit 38,6 Mio. € um rd. 1,5 Mio. € über dem Ansatz des Jahres 2008. Umsatzzuwächse ergeben sich bei den Sollmieten, insbesondere aus der erstmaligen Veranschlagung der Erlöse aus der Vermietung des Neubaus Schaffnerstraße und Mietanpassungen, von zusammen rd. 0,7 Mio. € sowie aus der Anpassung der Betriebskostenumlagen an die allgemeine Kostenentwicklung (Insb. Heizung und Warmwasser) um rd. 0,4 Mio. €. Das Geschäftsfeld Reinigung (durchlaufender Posten) erhöht sich ergebnisneutral um rd. 0,5 Mio. € auf 1,5 Mio. €. Die Durchschnittsmiete für die UWS-Wohnungen wird nach der aktuellen Hochrechnung von derzeit 4,38 €/qm auf voraussichtlich 4,49 €/qm ansteigen. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden aus dem Verkauf von Anlagevermögen wie in 2008 ergebniswirksam 800 T€ veranschlagt.

Die Betriebskosten sind mit 9,5 Mio. € angesetzt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um 100 T€. Die Instandhaltungskosten betragen wie im Vorjahr rd. 4,5 Mio. €. Davon sind für außerordentliche Instandhaltungen rd. 2,5 Mio. € vorgesehen. Die einzelnen Maßnahmen sind im Wirtschaftsplan auf den Seiten 17 bis 20 aufgelistet.

Die Personalkosten steigen geringfügig auf 3,2 Mio. € an. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen wie im Vorjahr bei rd. 0,6 Mio. €, während die Verwaltungskosten ebenfalls geringfügig auf 0,8 Mio. € ansteigen. Die Abschreibungen betragen in 2009 rd. 8,3 Mio. €. Hier wirken sich die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen mit rd. 0,2 Mio. € aus.

Die Zinsaufwendungen werden in 2009 voraussichtlich 9,5 Mio. € betragen. Hier wirken sich die Kreditaufnahmen für die Neubaumaßnahmen und die finanziellen Belastungen aus dem ungünstig verlaufenden CMS-Swap negativ aus.

Per Saldo wird für 2009 ein Jahresüberschuss in Höhe von 86 T€ (Vorjahr 230 T€) ausgewiesen.

4. Vermögensplan 2009

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Investitionsplan auf den Seiten 2 und 3, der Vermögensplan 2009 ist auf Seite 8 des Wirtschaftsplans dargestellt.

Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind im Vermögensplan für 2009 insgesamt Investitionen in Höhe von 17,85 Mio. Euro veranschlagt. An Kredittilgungen sind 6,7 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 14,8 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden sich damit im Saldo um rd. 8 Mio. € erhöhen und zum 31.12.2009 voraussichtlich 202 Mio. € betragen.

5. Finanzplanung 2008 – 2012

Der Erfolgsplan (WPl. Seite 7) geht bis 2011 auf Grund der Zinsbelastungen aus dem CMS-Swap von weiterhin relativ geringen Überschüssen von bis zu rd. 400 T€/Jahr aus. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird erst ab dem Jahr 2012 mit einer Entlastung des Zinsergebnisses und einer Verbesserung des Jahresergebnisses gerechnet.

Die mittelfristige Finanzplanung unterstellt, dass die ordentlichen und außerordentlichen Instandhaltungsmaßnahmen im bisherigen Umfang fortgeführt werden, sämtliche Aufwendungen im Rahmen der allgemeinen Teuerung kontinuierlich steigen und die Mieten im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten angepasst werden. Die Erträge aus Anlageverkäufen sind mit jährlich 600 bis 800 T€ berücksichtigt.

Im Vermögensplan (WPI, Seite 8) sollen die Investitionen nach dem Investitionsschwerpunkt in 2009 bereits ab 2010 wieder deutlich zurückgehen. Durch den hohen Cash flow aus den erwirtschafteten Abschreibungen ist ab 2012 eine spürbare Rückführung der Darlehensverbindlichkeiten möglich.

6. Zielvereinbarung 2009

Für das Geschäftsjahr 2009 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans eine Zielvereinbarung ausgearbeitet. Die zwischen der Geschäftsführung und der Beteiligungsverwaltung festgeschriebenen Ziele wurden im Wirtschaftsplan 2009 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 17.12.2008 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Vorrangiges Ziel der UWS ist – unter Beachtung des Gesellschaftszwecks der Sicherstellung einer sozialverträglichen Versorgung der Bevölkerung mit adäquaten Wohnungen – die Erwirtschaftung eines positiven Ergebnisses. Unter Berücksichtigung der finanziellen Belastungen aus dem CMS-Swap wurde für 2009 als Minimalziel ein zumindest ausgeglichenes Jahresergebnis vereinbart. Hierbei darf aber die Unterhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes 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.