



Sachbearbeitung	ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement		
Datum	20.12.2021		
Geschäftszeichen	ZSD/SB-B Ma		
Beschlussorgan	Hauptausschuss	Sitzung am 10.02.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 005/22

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Wirtschaftsplan 2022 -
- Zielvereinbarung 2022 -

Anlagen: Anlage 1 - Wirtschaftsplan 2022
Anlage 2 - Zielvereinbarung 2022
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung zum Wirtschaftsplan 2022 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2022 Kenntnis zu nehmen.
2. Keine Einwendungen zu erheben, dass der Vertreter der Stadt Ulm in der Gesellschafterversammlung dem Beschlussantrag des Aufsichtsrates zum Wirtschaftsplan 2022 und zur Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2022 zustimmt.

Heidi Schwartz

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

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 (UWS) hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2021 den Wirtschaftsplan 2022 und die Zielvereinbarung 2022 mit der Stadt Ulm zur Kenntnis genommen und der Gesellschafterversammlung die Feststellung von Wirtschaftsplan und Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2022 in der vorliegenden Fassung empfohlen.

2. Wirtschaftsplan 2022

2.1. Erfolgsplan

Die Umsatzerlöse steigen im Vergleich zum Vorjahr um lediglich rd. 100 T€ auf insgesamt 58.997 T€ (Vorjahr: 58.938 T€) an. Gründe hierfür sind höhere Erlöse aus Mieteinnahmen aufgrund von Erstbezügen und durch Mietanpassungen. Auf Grund der Insolvenz der Firma Scanplus GmbH wurden für den Neubau Lise-Meitner-Straße 3/1 umfassende Erlösschmälerungen eingeplant. Die aktivierten Eigenleistungen sinken um 234 T€ auf 1.115 T€ (VJ: 1.349 T€). aus nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten kommt es in 2022 zu einer Bestandserhöhung von 1.331 T€ (VJ: - 499 T€).

Von der UWS Service GmbH wird aus den Service- und Betreuungstätigkeiten eine Gewinnabführung von 584 T€ (VJ: 561 T€) erwartet. Die Gesamterträge betragen 63.058 T€ (VJ: 61.249 T€).

Die Sachaufwendungen betragen 34.558 T€ (VJ: 33.859 T€). Hierin enthalten sind Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (30.194 T€), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (2.304 T€) sowie Steuern (2.158 T€). Die Zinsaufwendungen betragen 4.303 T€ (VJ: 4.142 T€). Die Abschreibungen steigen im Jahr 2022 aufgrund von Neubau- und Modernisierungstätigkeiten um 1.520 T€ auf 14.586 T€ (VJ: 13.066 T€).

Geplant ist ebenfalls ein Anstieg bei den Personalaufwendungen um ca. 189 T€ auf 4.712 T€. Berücksichtigt sind hier neben der tariflichen Steigerung eine geplante Erhöhung der Stellenanzahl von 66 auf 69 Stellen in 2022.

Die Gesamtaufwendungen betragen 58.159 T€ (VJ: 55.590 T€).

Per Saldo wird im Wirtschaftsjahr 2022 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.899 T€ (VJ: 5.659 T€) ausgegangen.

2.2. Vermögensplan

Die einzelnen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan (Anlage 1) auf den Seiten 2 und 3 aufgelistet, der Vermögensplan ist auf Seite 9 und 10 dargestellt. Für die baulichen Maßnahmen, Grundstückskäufe sowie für die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind insgesamt Investitionen in Höhe von 75,7 Mio. € veranschlagt. Davon entfallen auf Neubauvorhaben 63,5 Mio. € und auf Modernisierungsmaßnahmen 12,2 Mio. €. Die erübrigten Finanzierungsmittel aus Vorjahren werden in 2022 zur Finanzierung der Neubaumaßnahmen eingesetzt. An Kredittilgungen sind 17,1 Mio. €, an neuen Kreditaufnahmen 63,6 Mio. € vorgesehen. Die Darlehensverbindlichkeiten werden zum 31. Dezember 2022 voraussichtlich rd. 348 Mio. € betragen.

2.3. Finanzplan bis 2026

Der Erfolgsplan (Anlage 1 - Wirtschaftsplan Seite 8) geht bis 2026 von weiterhin steigenden Umsatzerlösen und 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 2022 bis 2026 weitere Investitionen in Grunderwerb, Neubauten und Modernisierungen in Höhe von 388,4 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 2026 auf voraussichtlich 559 Mio. € ansteigen.

3. Zielvereinbarung 2022

Die Zielvereinbarung für das Geschäftsjahr 2022 wurde parallel mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans fortgeschrieben. Die zwischen Geschäftsführung und Beteiligungsmanagement festgeschriebenen Ziele sind im Wirtschaftsplan 2022 berücksichtigt. Die Zielvereinbarung wurde dem Aufsichtsrat der UWS am 7. Dezember 2021 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 dürfen 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 2022 wird auf die Anlage 1 verwiesen.