



Sachbearbeitung ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement
Datum 18.07.2022
Geschäftszeichen ZSD/SB
Beschlussorgan Hauptausschuss Sitzung am 06.10.2022 TOP
Behandlung öffentlich GD 282/22

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Jahresabschluss 2021 -
- Bestellung Abschlussprüfer 2022 -
- Halbjahresbericht 2022 -

Anlagen: Anlage 1 - Jahresabschluss 2021
Anlage 2 - Halbjahresbericht 2022
Anlage 3 - Kennzahlenübersicht

Antrag:

1. Von den Beschlussanträgen des Aufsichtsrats der Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH an die Gesellschafterversammlung Kenntnis zu nehmen:
 - 1.1 den Jahresabschluss 2021 mit einem Jahresüberschuss von + 5.052.458,76 € festzustellen;
 - 1.2 den Lagebericht 2021 zu genehmigen;
 - 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2021 Kenntnis zu nehmen;
 - 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2020 in Höhe von + 5.052.458,76 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
 - 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen;
 - 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2022 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. Juni 2022 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 14. Juli 2022 folgende Anträge an die Gesellschafterversammlung beschlossen:

- 1.1 den Jahresabschluss 2021 mit einem Jahresüberschuss von + 5.052.458,76 € festzustellen;
- 1.2 den Lagebericht 2021 zu genehmigen;
- 1.3 vom Ergebnis der Prüfung des Geschäftsjahres 2021 Kenntnis zu nehmen;
- 1.4 den Bilanzgewinn des Jahres 2021 in Höhe von + 5.052.458,76 € den „Anderen Gewinnrücklagen“ zuzuweisen;
- 1.5 der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen;
- 1.6 den Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, zum Abschlussprüfer des Geschäftsjahres 2022 zu wählen.

2. Sachdarstellung Jahresabschluss 2021

Der Jahresabschluss 2021 weist einen Überschuss von 5.052.458,76 € (Vorjahr: 6.198.791,70 €) aus. Das Ergebnis liegt damit um 607 T € unter dem im Wirtschaftsplan veranschlagten Jahresüberschuss von 5.659 T €.

Das Ergebnis für die einzelnen Bereiche sieht wie folgt aus:

Betriebsbereich <small>Angaben in T€, gerundet</small>	Ergebnis 2021	Zielvereinbarung 2021	Ergebnis 2020
Deckungsbeitrag Hausbewirtschaftung	7.066	8.409	8.414
Deckungsbeitrag Bau- u. Betreuungstätigkeit	3.079	3.330	3.360
Deckungsbeitrag Finanzergebnis	1.775	502	677
Deckungsbeitrag Übrige Rechnung	-100	780	443
Zwischensumme	11.820	13.021	12.894
abzüglich Verwaltungsaufwand	-6.158	-6.192	-5.821
abzüglich Ertragsteuern / Erstattungen (+)	-610	*-756	-874
Ergebnis	5.052	6.073	6.199

* lt. Wirtschaftsplan

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. €

Dies ist insbesondere auf höhere Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen (+ 1,2 Mio. €) sowie gestiegene Abschreibungen auf Wohnbauten (+ 0,6 Mio. €) und Geschäfts- und andere Bauten (+ 0,6 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich primär höhere Mieterlöse (+ 1,5 Mio. €) aus.

Im Bereich Bau- und Betreuungstätigkeit resultiert der Deckungsbeitrag im Wesentlichen aus den Erlösen der Geschäftsbesorgung für die UWS Service GmbH aus Personalleistungen (1,3 Mio. €) sowie aus aktivierten eigenen Aufwendungen für Planung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen (0,9 Mio. €).

Der Überschuss aus dem Finanzergebnis ist in erster Linie auf die Gewinnabführung der UWS Service GmbH in Höhe von 1,8 Mio. € (Vj.: 0,7 Mio. €) zurückzuführen.

Das Ergebnis der übrigen Rechnung wird im Berichtsjahr maßgeblich durch Bereitstellungszinsen (82 T €) geprägt.

Insgesamt war die Ertragslage im Berichtsjahr zufriedenstellend.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 49 Mio. € auf 486 Mio. € erhöht. Dies ist auf das gestiegene Anlagevermögen zurückzuführen, dem auf der Passivseite ein höheres Eigenkapital und gestiegene Kreditverbindlichkeiten gegenüberstehen. Das Eigenkapital beträgt 124,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ist auf Grund der hohen Investitionstätigkeiten auf 25,7 % (VJ: 27,4 %) gesunken.

3. Bestellung Abschlussprüfer 2022

Der Jahresabschluss 2021 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 2022 zum Abschlussprüfer bestellt werden.

4. Geschäftsentwicklung 2022

Die Geschäftsführung hat zum Stichtag 30. Juni 2022 einen Zwischenbericht mit einer Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2022 erstellt.

Für die UWS gibt es keinen Anlass, die im Wirtschaftsplan 2022 formulierten Zielstellungen anzupassen. Der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 4.899 T € wird erreicht werden. Die Umsatzerlöse werden voraussichtlich planmäßig erreicht. Die Zinsaufwendungen sind aufgrund nicht periodengerechter Buchungen unter Plan, der Aufwand wird jedoch im 2. Halbjahr nachgeholt.

Inwiefern die geplante Bauleistung, insbesondere im Neubau und in der Modernisierung erreicht werden kann, wird von den allgemeinen Entwicklungen im 2. Halbjahr maßgeblich abhängen. Insbesondere Personal-, Material- und Lieferengpässe machen die Bauzeitenpläne derzeit nahezu unkalkulierbar.

Auf den beiliegenden Halbjahresbericht wird verwiesen.

