

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2011 14.12.2010

Gesellschaftszweck nach dem Gesellschaftsvertrag

Vorrangiger Zweck der Gesellschaft ist die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtkapitalrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

1. Allgemeine Finanzaufgaben		Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	WP 2010	WP 2011
	Umsatz (T€)	36.787	37.508	40.182	40.406	41.856
	Ergebnis (T€)	62	1.880	1.827	1.555	1.048
	Neubauinvestitionen (T€)	1.806	6.325	4.662	7.241	3.600
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	5.290	4.880	4.466	5.450	6.635
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	273.345	274.383	275.717	277.752	293.941
	Eigenkapital (T€)	61.369	63.249	65.077	56.804	59.680
	-davon Rücklagen	45.208	45.269	47.149	37.269	41.752
	Mitarbeiter (MAK)	57,5	56,5	57,5	56,5	57,0

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	WP 2010	WP 2011
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.031	7.065	7.037	7.056	6.873
	Bewirtschaftete Wohnfläche	435.574	438.333	436.445	425.915	426.850
	Anzahl Garagen	2.633	2.673	2.623	2.658	2.683
	Anzahl andere Bauten	32	49	53	54	55

Strategische Ziele für die Gesellschaft

Effiziente Erfüllung des Gesellschaftszwecks unter Berücksichtigung der kommunalen Gesellschafterinteressen.

Sicherstellung der sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung durch die Bereitstellung von Mietwohnungen in ausreichender Zahl unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens.

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	WP 2010	WP 2011
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.771	6.808	6.801	6.855	6.688
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.031	7.065	7.037	7.056	6.873
		Durchschnittsmiete Neubau (€/m ²)	4,35	4,42	4,57	4,69	4,92
		Durchschnittsmiete Altbau (€/m ²)	3,93	3,99	4,23	4,33	4,43
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.238	1.247	1.333	1.300	1.300
	Neubautätigkeit	Anzahl Wohnungen (Fertigstellung)	0	32	0	38	30
		Investitionssumme (T€)	0	6.325	4.662	7.241	3.600
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	5	28	16	25	15
		Investitionssumme (T€)	216	2.425	539	2.000	1.000

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	WP 2010	WP 2011
2. Bereitstellung von adäquaten Wohnungen							
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Wohnungen unter 4,00 €/m ²	2.125	1.943	1.464	1.126	860
		Wohnungen 4,00 €/m ² bis 4,49 €/m ²	4.646	2.014	1.615	1.496	1.130
		Wohnungen 4,50 €/m ² bis 4,99 €/m ²		1.590	2.227	2.591	2.652
		Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49 €/m ²		585	584	584	872
		Wohnungen über 5,50 €/m ²		676	911	1.058	1.174
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Modernisierungsbedarf	793	664	882	882	
		Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²				(243)	200
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²				(784)	675
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²				(702)	680
		Modernisierte Wohnungen im Jahr	118	121	112	104	146
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	4.400	5.014	5.130	4.500	5.000

3. Ergebnis der Hausbewirtschaftung			Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	WP 2010	WP 2011
	Anpassung der Mieten	durchschn. Sollmiete (€/m ²)	4,31 €	4,38 €	4,54 €	4,65 €	4,79 €
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in % Mietforderungsquote in %	0,03 6,71	0,20 2,04	0,30 1,61	0,30 3,00	0,30 2,50

4. Ergebniskennzahlen			Ist 2007	Ist 2008	Ist 2009	WP 2010	WP 2011
	Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)	62	1.878	1.827	1.555	1.048
	Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)	22,5	23,1	23,6	20,5	20,3
		Eigenkapitalrentabilität (%)	0,1	3,0	2,8	2,7	1,8
		Umsatzrentabilität (%)	0,2	5,0	4,5	3,8	2,5
		Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,2	3,8	3,6	3,3	3,3
	Deckungsbeiträge UWS						
	Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)	2.728	3.273	4.203	4.251	4.400
	Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)	526	466	1.500	572	400
	Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)	70	-66	259	-225	150
	übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)	375	1.659	178	2.065	350
	davon Verkauf von Wohnungen	Buchgewinn (T€)	837	1.358	715	600	600
		Anzahl verkaufter Wohnungen	35	20	14	20	15
	Verwaltungsaufwand ohne Ertragssteuern	UWS (T€)	3.804	3.937	4.361	4.796	5.247
	UWS Service						
	Breitbandkabelbetrieb UWS Service	Deckungsbeitrag (T€)	230	243	274	184	177
	WEG- Verwaltung UWS Service	Deckungsbeitrag (T€)		0	0	118	132
	Hauswarttätigkeit UWS Service	Deckungsbeitrag (T€)		0	1.113	1.191	1.210
	Verwaltungsaufwand UWS Service	UWS Service (T€)		2	1.432	1.322	1.419