

Zielvereinbarung 2012

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2012
24.11.2011

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 Finanzaahlen		Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	WP 2011	WP 2012
	Umsatz (T€)	37.508	40.182	41.786	41.856	42.310
	Ergebnis (T€)	1.880	1.827	3.270	1.048	1.659
	Neubauinvestitionen (T€)	6.325	4.662	6.237	3.600	8.000
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.880	4.466	4.904	6.635	9.710
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	274.383	275.717	267.969	293.941	305.215
	Eigenkapital (T€)	63.249	65.077	60.459	59.680	63.166
	-davon Rücklagen	45.269	47.149	49.088	41.752	51.795
	Mitarbeiter (MAK)	56,5	57,5	57,0	57,0	57,0

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	WP 2011	WP 2012
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.065	7.037	7.030	6.873	6.873
	Bewirtschaftete Wohnfläche	438.333	436.445	435.273	426.850	428.315
	Anzahl Garagen	2.673	2.623	2.464	2.683	2.690
	Anzahl andere Bauten	49	53	54	55	57

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 2008	Ist 2009	Ist 2010	WP 2011	WP 2012
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.808	6.801	6.825	6.688	6.673
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.065	7.037	7.030	6.873	6.873
		Durchschnittsmiete Neubau (€/m ²)	4,42 €	4,57 €	4,84 €	4,82 €	4,95 €
	Anpassung der Mieten	Durchschnittsmiete Altbau (€/m ²)	3,99 €	4,23 €	4,29 €	4,43 €	4,60 €
		durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	4,38 €	4,54 €	4,69 €	4,79 €	4,92 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.247	1.333	1.358	1.300	1.300
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,20	0,30	0,10	0,30	0,30
		Mietforderungsquote in %	2,04	1,61	0,40	2,50	2,00
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Wohnungen unter 4,00 €/m ²	1.943	1.464	1.065	860	640
		Wohnungen 4,00 €/m ² bis 4,49 €/m ²	2.014	1.615	1.403	1.130	852
		Wohnungen 4,50 €/m ² bis 4,99 €/m ²	1.590	2.227	2.580	2.652	2.677
		Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49 €/m ²	585	584	656	872	1.211
		Wohnungen über 5,50 €/m ²	676	911	1.121	1.174	1.293

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	WP 2011	WP 2012
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit					
		Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²			243	200	176
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²			784	675	705
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²			686	680	690
		Anzahl modernisierte Wohnungen	121	112	116	146	176
	Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	32	0	38	30	0
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	0	4.662	6.237	3.600	8.000
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.880	4.466	4.904	6.635	9.710
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	5.014	5.130	4.755	5.000	5.495
		Gesamtinvestitionssumme	9.894	14.258	15.896	15.235	23.205
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	28	16	1	15	15
		Investitionssumme (T€)	2.425	539	80	1.000	1.000

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2008	Ist 2009	Ist 2010	WP 2011	WP 2012
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		1.878	1.827	3.270	1.048	1.659
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		23,1	23,6	22,6	20,3	20,7
	Eigenkapitalrentabilität (%)		3,0	2,8	5,4	1,8	2,6
	Umsatzrentabilität (%)		5,0	4,5	7,8	2,5	3,9
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		3,8	3,6	3,9	3,3	3,3
Deckungsbeiträge UWS							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		3.273	4.203	5.475	4.400	4.600
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		466	1.500	1.900	400	1.100
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		-66	259	197	150	150
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		1.659	178	-35	350	500
davon Verkauf von Wohnungen	Buchgewinn (T€)		1.358	715	606	600	600
	Anzahl verkaufter Wohnungen		20	14	13	15	15
Verwaltungsaufwand	T€		3.937	4.361	4.294	5.247	4.500
UWS Service							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		0	1.432	1.561	1.570	1.574
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		-1	-4	-2	1	2
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		0	2	5	1	1
Verwaltungsaufwand	T€		1	1.156	1.346	1.396	1.411
Ergebnisabführung UWS	T€		0	274	219	176	165