

# **Zielvereinbarung 2013**

**Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm**

**UWS Service GmbH, Ulm**

## Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für Jahr: 27.11.2012

### 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 2009	Ist 2010	Ist 2011	WP 2012	WP 2013
	Umsatz (T€)	40.182	41.786	41.267	42.310	43.138
	Ergebnis (T€)	1.827	3.270	6.180	1.659	2.358
	Neubauinvestitionen (T€)	4.662	6.237	3.238	8.000	16.400
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.466	4.904	5.511	9.710	10.676
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	275.717	267.969	285.537	305.215	304.904
	Eigenkapital (T€)	65.077	60.459	66.639	63.166	65.524
	-davon Rücklagen	47.149	49.088	52.359	51.795	53.454
	Mitarbeiter (MAK)	57,5	57,0	59,0	57,0	56,0

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2009	Ist 2010	Ist 2011	WP 2012	WP 2013
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.037	7.030	6.970	6.873	6.877
	Bewirtschaftete Wohnfläche	436.445	435.273	433.075	428.315	429.131
	Anzahl Garagen	2.623	2.657	2.687	2.690	2.686
	Anzahl andere Bauten	53	54	57	57	56

## 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 2009	Ist 2010	Ist 2011	WP 2012	WP 2013
<b>1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung</b>							
	Wohnungsbestand  Anpassung der Mieten	Anzahl eigener Wohnungen	6.801	6.825	6.770	6.673	6.660
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.037	7.030	6.970	6.873	6.877
		Durchschnittsmiete Neubau (€/m <sup>2</sup> )	4,57 €	4,73 €	4,84 €	4,95 €	5,08 €
		Durchschnittsmiete Altbau (€/m <sup>2</sup> )	4,23 €	4,36 €	4,46 €	4,60 €	4,74 €
		durchschn. Wohnungsmiete (€/m <sup>2</sup> )	4,54 €	4,69 €	4,81 €	4,92 €	5,05 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.333	1.358	1.395	1.300	1.400
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,30	0,10	0,18	0,30	0,30
		Mietforderungsquote in %	1,61	0,40	0,50	2,00	2,00
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Wohnungen unter 4,00 €/m <sup>2</sup>	1.464	1.065	894	640	460
		Wohnungen 4,00 €/m <sup>2</sup> bis 4,49 €/m <sup>2</sup>	1.615	1.403	1.056	852	555
		Wohnungen 4,50 €/m <sup>2</sup> bis 4,99 €/m <sup>2</sup>	2.227	2.580	2.630	2.677	2.425
		Wohnungen 5,00 €/m <sup>2</sup> bis 5,49 €/m <sup>2</sup>	584	656	948	1.211	1.698
		Wohnungen über 5,50 €/m <sup>2</sup>	911	1.121	1.242	1.293	1.522

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2009	Ist 2010	Ist 2011	WP 2012	WP 2013
<b>2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt</b>							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Investitionsbedarf > 1.000 €/m <sup>2</sup>		243	227	176	163
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m <sup>2</sup>		784	619	705	447
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m <sup>2</sup>		686	649	690	451
		Anzahl modernisierte Wohnungen	112	116	146	176	193
		Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	0	38	30	0
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	4.662	6.237	3.238	8.000	16.400
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.466	4.904	5.511	9.710	10.676
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	5.130	4.755	6.207	5.495	5.250
		Gesamtinvestitionssumme	14.258	15.896	14.956	23.205	32.326
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	16	1	1	15	15
		Investitionssumme (T€)	539	80	79	1.000	1.000

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2009	Ist 2010	Ist 2011	WP 2012	WP 2013
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		1.827	3.270	6.180	1.659	2.358
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		23,6	22,6	23,3	20,1	21,5
	Eigenkapitalrentabilität (%)		5,4	5,4	9,3	2,6	3,6
	Umsatzrentabilität (%)		7,8	7,8	15,0	3,9	5,5
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		4,3	3,9	4,7	3,2	3,4
<b>Deckungsbeiträge</b>							
<b>UWS</b>							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		4.203	5.475	3.894	4.600	4.823
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.500	1.900	1.933	1.100	1.982
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		259	224	292	150	155
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		178	-35	5.084	500	422
davon Verkauf von Wohnungen	Buchgewinn (T€)		715	606	536	600	500
	Anzahl verkaufter Wohnungen		14	13	6	15	13
Verwaltungsaufwand	T€		4.361	4.294	4.784	4.500	4.875
<b>UWS Service</b>							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.432	1.561	1.570	1.574	1.603
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		-4	-2	1	2	1
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		2	5	1	1	1
Verwaltungsaufwand	T€		1.156	1.346	1.396	1.411	1.439
Ergebnisabführung UWS	T€		274	219	176	165	166