

Zielvereinbarung 2014

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2014 26.11.2013

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 2010	Ist 2011	Ist 2012	WP 2013	WP 2014
	Umsatz (T€)	41.786	41.267	41.764	43.138	42.982
	Ergebnis (T€)	3.270	6.180	4.373	2.358	2.712
	Neubauinvestitionen (T€)	6.237	3.238	703	16.400	22.250
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.904	5.511	10.480	10.676	7.820
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	267.969	285.537	289.481	304.904	323.739
	Eigenkapital (T€)	60.459	66.639	71.011	65.524	76.236
	-davon Rücklagen	49.088	52.359	58.539	53.454	57.524
	Mitarbeiter (MAK)	57,0	59,0	57,0	56,0	57,0

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2010	Ist 2011	Ist 2012	WP 2013	WP 2014
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.030	6.970	6.876	6.877	6.917
	Bewirtschaftete Wohnfläche	435.273	433.075	428.979	429.131	434.403
	Anzahl Garagen	2.657	2.687	2.682	2.686	2.759
	Anzahl andere Bauten	54	57	56	56	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 2010	Ist 2011	Ist 2012	WP 2013	WP 2014
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.825	6.770	6.659	6.660	6.707
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.030	6.970	6.876	6.877	6.917
		Durchschnittsmiete Neubau (€/m ²)	4,73 €	4,84 €	4,99 €	5,08 €	5,23 €
		Durchschnittsmiete Altbau (€/m ²)	4,36 €	4,46 €	4,64 €	4,74 €	4,96 €
		durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	4,69 €	4,81 €	4,95 €	5,05 €	5,21 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.358	1.395	1.434	1.400	1.400
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,10	0,18	0,18	0,30	0,30
		Mietforderungsquote in %	0,40	0,50	0,60	2,00	2,00
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Wohnungen unter 4,00 €/m ²	1.065	894	561	460	397
		Wohnungen 4,00 €/m ² bis 4,49 €/m ²	1.403	1.056	864	555	472
		Wohnungen 4,50 €/m ² bis 4,99 €/m ²	2.580	2.630	2.411	2.425	1.715
		Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49 €/m ²	656	948	1.372	1.698	2.199
		Wohnungen über 5,50 €/m ²	1.121	1.242	1.451	1.522	1.924

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2010	Ist 2011	Ist 2012	WP 2013	WP 2014
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit					
		Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²	243	227	188	163	163
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²	784	619	543	447	435
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²	686	649	543	451	345
		Anzahl modernisierte Wohnungen	116	146	176	193	75
	Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	38	30	0	0	77
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	6.237	3.238	703	16.400	22.250
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.904	5.511	10.480	10.676	7.820
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	4.755	6.207	6.241	5.250	5.850
		Gesamtinvestitionssumme	15.896	14.956	17.424	32.326	35.920
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	1	1	0	15	0
		Investitionssumme (T€)	80	79	0	1.000	0

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2010	Ist 2011	Ist 2012	WP 2013	WP 2014
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		3.270	6.180	4.373	2.358	2.712
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		22,6	23,3	24,5	22,3	23,5
	Eigenkapitalrentabilität (%)		5,4	9,3	6,2	3,5	3,6
	Umsatzrentabilität (%)		7,8	15,0	10,5	5,5	6,3
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		3,9	4,7	3,8	3,4	3,2
Deckungsbeiträge							
UWS							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		5.475	3.894	5.026	4.823	4.956
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.900	1.933	2.000	1.982	2.014
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		224	292	524	155	228
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		-35	5.084	1.542	422	657
davon Verkauf von Wohnungen	Buchgewinn (T€)		606	536	1.139	500	500
	Anzahl verkaufter Wohnungen		13	6	11	13	13
Verwaltungsaufwand	T€		4.294	4.784	4.720	4.875	4.918
UWS Service							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.561	1.587	1.615	1.603	1.542
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		-2	3	4	1	1
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		5	3	7	1	16
Verwaltungsaufwand	T€		1.345	1.374	1.429	1.439	1.350
Ergebnisabführung UWS	T€		219	219	197	166	209