



# **Zielvereinbarung 2018**

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

**UWS Service GmbH, Ulm**

## Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2018 19.12.2017

### 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 Finanzzahlen		Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	WP 2017	WP 2018
	Umsatz (T€)	43.734	45.055	48.869	48.110	51.708
	Ergebnis (T€)	4.912	5.571	7.569	3.815	4.672
	Neubauinvestitionen (T€)	20.954	16.503	13.374	21.532	19.760
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	6.346	8.168	9.416	13.619	9.430
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	319.533	333.394	353.877	380.087	387.695
	Eigenkapital (T€)	80.526	86.097	93.666	92.678	97.350
	- davon Rücklagen	67.514	72.426	77.997	80.763	84.578
	Mitarbeiter (MAK)	56	56	55	61	62

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	WP 2017	WP 2018
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	6.888	7.004	7.210	7.240	7.341
	Bewirtschaftete Wohnfläche	433.336	440.532	458.135	460.560	467.989
	Anzahl Garagen	2.741	2.721	2.825	2.867	2.922
	Anzahl andere Bauten	55	60	89	62	90

## 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 2014	Ist 2015	Ist 2016	WP 2017	WP 2018
<b>1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung</b>							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.709	6.820	6.972	7.018	7.103
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	6.888	7.004	7.210	7.240	7.341
		durchschn. Wohnungsmiete (€/m <sup>2</sup> )	5,26 €	5,43 €	5,60 €	5,69 €	5,88 €
	Anpassung der Mieten	Anzahl Wohnungsbewerber	1.612	1.582	2.026	1.800	2.200
		Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,3	0,5	0,4	0,5
		Mietforderungsquote in %	0,6	0,4	0,8	0,6	0,8
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 5,00 €/m <sup>2</sup>	2.432	1.767	1.310	1.147	840
		Anzahl Wohnungen 5,00 €/m <sup>2</sup> bis 5,49€/m <sup>2</sup>	2.105	2.232	2.107	1.751	1.339
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m <sup>2</sup> bis 5,99€/m <sup>2</sup>	923	1.288	1.645	1.987	2.312
		Anzahl Wohnungen 6,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,49€/m <sup>2</sup>	699	766	894	966	1.192
		Anzahl Wohnungen über 6,50 €/m <sup>2</sup>	550	767	1.016	1.167	1.420

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	WP 2017	WP 2018
<b>2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt</b>							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Investitionsbedarf > 1.000 €/m <sup>2</sup>	171	187	158	158	158
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m <sup>2</sup>	437	395	385	332	292
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m <sup>2</sup>	326	293	554	529	673
		Anzahl modernisierte Wohnungen	88	144	87	137	91
		Anzahl fertiggestellte Wohnungen	91	98	73	69	59
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	19.000	16.503	13.374	21.532	19.760
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	9.500	8.168	9.416	13.619	9.430
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	7.248	6.941	7.586	6.950	9.650
		Gesamtinvestitionssumme	35.748	31.612	30.376	42.101	38.840
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	1	40	82	22	20
		Investitionssumme (T€)	63	2.100	9.228	1.430	4.000
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	13	9	4	2	2
		Buchgewinn (T€)	657	684	564	150	150

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	WP 2017	WP 2018
Ergebnis		Jahresergebnis nach Steuern (T€)	2.732	5.571	7.569	3.815	4.672
Unternehmenskennzahlen		Eigenkapitalquote (%)	25,2	25,8	26,5	24,4	25,1
		Eigenkapitalrentabilität (%)	6,1	6,5	8,1	4,1	4,8
		Umsatzrentabilität (%)	11,2	12,4	15,5	7,9	9,0
		Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,4	3,2	3,5	2,6	2,8
<b>Deckungsbeiträge</b>							
<b>UWS</b>							
		Hausbewirtschaftung	6.268	7.566	9.219	7.162	6.239
		Bau- und Betreuungstätigkeit	2.128	2.217	2.479	2.102	2.650
		Kapitaldienst	337	472	430	337	599
		übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	863	1.063	1.448	191	626
		Verwaltungsaufwand	4.519	5.029	5.027	5.437	5.388
<b>UWS Service</b>							
		Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	1.176	1.261	1.574	1.319	1.589
		Kapitaldienst	0	0	0	1	1
		übrige Rechnung	13	16	1	2	1
		Verwaltungsaufwand	905	924	1.102	1.031	1.024
		Ergebnisabführung UWS	284	353	428	291	567