

Zielvereinbarung 2022

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2022

12.11.2021

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 2018	Ist 2019	Ist 2020	WP 2021	WP 2022
	Umsatz (T€)	53.123	54.361	55.798	58.938	58.997
	Ergebnis (T€)	6.388	6.711	6.199	5.659	4.899
	Neubauinvestitionen (T€)	11.453	28.812	40.364	61.990	63.526
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	9.163	5.657	6.402	8.750	12.170
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	378.561	401.723	437.300	489.315	503.745
	Eigenkapital (T€)	106.713	113.424	119.622	113.267	129.130
	- davon Rücklagen	92.226	98.613	105.324	99.508	105.167
	Mitarbeiter (MAK)	57	58	62	70	69

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	WP 2021	WP 2022
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.342	7.432	7.501	7.482	7.608
	Bewirtschaftete Wohnfläche	468.409	469.957	474.856	475.090	491.237
	Anzahl Garagen	2.854	2.885	2.952	3.102	3.536
	Anzahl andere Bauten	88	84	85	85	101

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 2018	Ist 2019	Ist 2020	WP 2021	WP 2022
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	7.102	7.131	7.201	7.179	7.303
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.342	7.432	7.501	7.482	7.608
	Anpassung der Mieten	durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	5,94 €	6,08 €	6,23 €	6,33 €	6,54 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	2.325	2.761	2.942	3.000	3.000
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,3	0,4	1,0	0,5	0,9
		Mietforderungsquote in %	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 5,00 €/m ²	775	676	598	490	398
		Anzahl Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49€/m ²	1.214	928	614	406	354
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m ² bis 5,99€/m ²	2.192	2.078	1.906	1.850	1.531
		Anzahl Wohnungen 6,00 €/m ² bis 6,49€/m ²	1.273	1.509	1.810	2.065	2.250
		Anzahl Wohnungen 6,50 €/m ² bis 6,99 €/m ²	845	970	1.109	1.037	1.169
		Anzahl Wohnungen über 7,00 €/m ²	803	970	1.164	1.331	1.701

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	WP 2021	WP 2022
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²	393	390	458	456	407
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²	278	228	189	174	161
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²	552	299	378	378	359
		Anzahl modernisierte Wohnungen	91	82	0	42	125
		Anzahl fertiggestellte Wohnungen	59	31	72	52	105
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	11.453	28.812	40.364	61.990	63.526
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	9.163	5.657	6.402	8.750	12.170
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	10.466	10.606	11.189	0	11.532
		Gesamtinvestitionssumme	31.082	45.075	57.955	70.740	87.228
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	0	0	0	0	0
		Investitionssumme (T€)	0	0	0	0	0
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	3	2	2	2	2
		Buchgewinn (T€)	356	552	281	283	200

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	WP 2021	WP 2022
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		6.388	6.711	6.199	5.659	4.899
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		28,2	28,2	27,4	23,1	25,6
	Eigenkapitalrentabilität (%)		6,0	6,0	5,2	5,0	3,8
	Umsatzrentabilität (%)		12,0	12,3	11,1	9,6	8,3
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		2,8	2,7	2,3	2,0	1,8
Deckungsbeiträge UWS							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		8.639	9.664	8.414	8.409	7.824
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		2.762	2.773	3.360	3.330	2.932
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		963	516	677	502	579
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		367	478	443	780	1.011
Verwaltungsaufwand	T€		5.404	5.827	5.821	6.192	6.264
UWS Service							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		999	542	725	621	651
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		0	0	0	0	0
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		1	0,6	0,3	1	0
Verwaltungsaufwand	T€		44	39	63	61	67
Ergebnisabführung UWS	T€		957	504	663	561	584