

Zielvereinbarung 2023

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2023

11.11.2022

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 2019	Ist 2020	Ist 2021	WP 2022	WP 2023
	Umsatz (T€)	54.361	55.798	57.443	58.997	64.653
	Ergebnis (T€)	6.711	6.199	5.052	4.899	1.509
	Neubauinvestitionen (T€)	28.812	40.364	54.216	63.526	52.295
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	5.657	6.402	4.067	12.170	17.641
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	401.723	437.300	485.922	503.745	572.846
	Eigenkapital (T€)	113.424	119.622	124.675	129.130	130.224
	- davon Rücklagen	98.613	105.324	111.522	105.167	120.614
	Mitarbeiter (MAK)	58	62	66	69	68

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	WP 2022	WP 2023
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.432	7.501	7.501	7.608	7.888
	Bewirtschaftete Wohnfläche	469.957	474.856	476.168	491.237	508.055
	Anzahl Garagen	2.885	2.952	3.124	3.536	3.564
	Anzahl andere Bauten	84	85	92	101	106

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 2019	Ist 2020	Ist 2021	WP 2022	WP 2023
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	7.131	7.201	7.200	7.303	7.525
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.432	7.501	7.501	7.608	7.888
	Anpassung der Mieten	durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	6,08 €	6,23 €	6,37 €	6,54 €	6,78 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	2.761	2.942	3.633	3.000	3.600
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,4	1,0	0,5	0,9	0,7
		Mietforderungsquote in %	0,3	0,8	0,4	0,8	1,6
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 5,50 €/m ²	1.604	1.212	861	752	586
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m ² bis 5,99 €/m ²	2.078	1.906	1.761	1.531	1.113
		Anzahl Wohnungen 6,00 €/m ² bis 6,49 €/m ²	1.509	1.810	2.081	2.250	2.281
		Anzahl Wohnungen 6,50 €/m ² bis 6,99 €/m ²	970	1.109	1.081	1.169	1.425
		Anzahl Wohnungen 7,00 €/m ² bis 7,49 €/m ²	396	513	684	826	980
		Anzahl Wohnungen 7,50 €/m ² bis 7,99 €/m ²	132	135	165	242	361
		Anzahl Wohnungen 8,00 €/m ² bis 8,49 €/m ²	210	178	123	55	50
		Anzahl Wohnungen über 8,50 €/m ²	232	338	444	578	729

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	WP 2022	WP 2023
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²	390	458	421	407	421
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²	228	189	147	161	110
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²	299	378	359	359	335
		Anzahl modernisierte Wohnungen	82	0	62	125	96
		Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	31	72	52	105
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	28.812	40.364	54.216	63.526	52.295
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	5.657	6.402	4.067	12.170	17.641
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	10.466	11.189	12.606	11.352	13.396
		Gesamtinvestitionssumme	45.075	57.955	70.889	87.048	83.332
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	0	0	0	0	0
		Investitionssumme (T€)	0	0	0	0	0
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	2	2	0	2	2
		Buchgewinn (T€)	552	281	0	200	200

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2019	Ist 2020	Ist 2021	WP 2022	WP 2023	
Ergebnis		Jahresergebnis nach Steuern (T€)	6.711	6.199	5.052	4.899	1.509	
Unternehmenskennzahlen		Eigenkapitalquote (%)	28,2	27,4	25,7	25,6	22,7	
		Eigenkapitalrentabilität (%)	6,0	5,2	4,1	3,8	1,2	
		Umsatzrentabilität (%)	12,3	11,1	11,4	8,3	2,3	
		Gesamtkapitalrentabilität (%)	2,7	2,3	1,8	1,8	1,2	
		Deckungsbeiträge						
		UWS						
		Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)	9.664	8.414	7.066	7.824	4.285
		Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)	2.773	3.360	3.079	2.932	3.098
		Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)	516	677	1.775	579	903
		übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)	478	443	-100	1.011	1.049
		Verwaltungsaufwand	T€	5.827	5.821	6.158	6.264	7.215
		UWS Service						
		Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)	542	725	1.814	651	962
		Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)	0	0	0	0	0
		übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)	0,6	0,3	1,9	0	0
		Verwaltungsaufwand	T€	39	63	53	67	56
		Ergebnisabführung UWS	T€	504	663	1.762	584	906