

## Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2024

13.11.2023

### 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 2020	Ist 2021	Ist 2022	WP 2023	WP 2024
	Umsatz (T€)	55.799	57.443	60.116	64.653	71.587
	Ergebnis (T€)	6.199	5.052	7.657	1.510	5.152
	Neubauinvestitionen (T€)	40.364	54.216	43.740	52.295	43.425
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	6.402	4.067	11.623	17.641	16.775
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	437.300	485.922	521.989	572.846	607.677
	Eigenkapital (T€)	119.622	124.675	132.332	130.224	147.246
	- davon Rücklagen	105.324	111.522	116.575	120.614	131.619
	Mitarbeiter (MAK)	62	66	66	68	69

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2020	Ist 2021	Ist 2022	WP 2023	WP 2024
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.501	7.501	7.700	7.888	7.984
	Bewirtschaftete Wohnfläche	474.856	476.168	494.272	508.055	518.282
	Anzahl Garagen	2.952	3.124	3.382	3.564	3.600
	Anzahl andere Bauten	85	92	111	106	115

### 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 2020	Ist 2021	Ist 2022	WP 2023	WP 2024
<b>1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung</b>							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	7.201	7.200	7.329	7.525	7.568
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.501	7.501	7.700	7.888	7.984
	Anpassung der Mieten	durchschn. Wohnungsmiete (€/m <sup>2</sup> )	6,23 €	6,37 €	6,57 €	6,78 €	6,92 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	2.942	3.633	4.026	3.600	4.200
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	1,0	0,5	1,5	0,7	1,4
		Mietforderungsquote in %	0,8	0,4		2	1
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 5,50 €/m <sup>2</sup>	1.212	861	710	586	458
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m <sup>2</sup> bis 5,99 €/m <sup>2</sup>	1.906	1.761	1.446	1.113	1.075
		Anzahl Wohnungen 6,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,49 €/m <sup>2</sup>	1.810	2.081	2.186	2.281	2.054
		Anzahl Wohnungen 6,50 €/m <sup>2</sup> bis 6,99 €/m <sup>2</sup>	1.109	1.081	1.182	1.425	1.579
		Anzahl Wohnungen 7,00 €/m <sup>2</sup> bis 7,49 €/m <sup>2</sup>	513	684	933	980	1.083
		Anzahl Wohnungen 7,50 €/m <sup>2</sup> bis 7,99 €/m <sup>2</sup>	135	165	220	361	462
		Anzahl Wohnungen 8,00 €/m <sup>2</sup> bis 8,49 €/m <sup>2</sup>	178	123	75	50	84
		Anzahl Wohnungen über 8,50 €/m <sup>2</sup>	338	444	577	729	773

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2020	Ist 2021	Ist 2022	WP 2023	WP 2024
<b>2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt</b>							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit					
		Investitionsbedarf > 1.000 €/m <sup>2</sup>	458	421	394	421	378
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m <sup>2</sup>	189	147	123	110	123
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m <sup>2</sup>	378	359	335	335	343
		Anzahl modernisierte Wohnungen	0	62	125	96	63
	Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	72	52	135	127	79
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	40.364	54.216	43.740	52.295	43.425
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	6.402	4.067	11.623	17.641	16.775
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	11.189	12.606	10.290	12.097	11.640
		Gesamtinvestitionssumme	57.955	70.889	65.653	82.033	71.840
	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 2020	Ist 2021	Ist 2022	WP 2023	WP 2024
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		6.199	5.052	7.657	1.510	5.152
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		27,4	25,7	25,4	22,7	24,2
	Eigenkapitalrentabilität (%)		5,2	4,1	5,8	1,2	3,5
	Umsatzrentabilität (%)		11,1	8,8	12,7	2,3	7,2
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		2,3	1,8	2,2	1,2	2,1
<b>Deckungsbeiträge UWS</b>							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		8414	7066	7824	4285	8255
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		3360	3079	2932	3098	2847
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		677	1775	579	903	942
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		443	-100	1011	1049	6119
Verwaltungsaufwand	T€		5821	6158	6264	7215	7258
<b>UWS Service</b>							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		725	1814	651	962	947
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		0	0	0	0	0
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		0	2	0	0	0
Verwaltungsaufwand	T€		63	53	67	56	56
Ergebnisabführung UWS	T€		663	1762	584	906	947