

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2010

15.12.2009

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 außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Stadtbaus 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 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010
	Umsatz (T€)	34.470	35.735	36.787	37.508	38.593	40.406
	Ergebnis (T€)	248	957	62	1.880	86	1.555
	Neubauinvestitionen (T€)	96	6	1.806	6.325	12.400	7.241
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	4.374	4.613	5.290	4.880	4.615	5.450
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	280.092	277.180	273.345	274.383	283.687	277.752
	Eigenkapital (T€)	60.351	61.308	61.369	63.249	61.857	56.804
	-davon Rücklagen	44.028	44.346	45.208	45.269	44.897	37.269
	Mitarbeiter	57,5	56,5	57,5	56,5	57,5	56,5

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	6.963	6.921	6.813	6.849	6.857	6.879
	Bewirtschaftete Wohnfläche	427.875	425.457	421.600	424.502	425.100	425.915
	Anzahl Garagen	2.652	2.638	2.633	2.673	2.672	2.658
	Anzahl andere Bauten	38	35	32	49	33	54

Strategische Ziele für die Gesellschaft

Effiziente Erfüllung des Gesellschaftszwecks unter Berücksichtigung der kommunalen Gesellschafterinteressen.

Sicherstellung der sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung durch die Bereitstellung von Mietwohnung in ausreichender Zahl unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens.

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen						
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung		Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010	
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.908	6.872	6.771	6.808	6.816	6.855
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	6.963	6.921	6.813	6.849	6.857	6.879
		Durchschnittsmiete Neubau (€/m ²)	4,19	4,29	4,35	4,42	4,52	4,69
		Durchschnittsmiete Altbau (€/m ²)	3,57	3,79	3,93	3,99	4,19	4,33
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.620	1.323	1.238	1.247	1.250	1.300
	Neubautätigkeit	Anzahl Wohnungen (Fertigstellung)	0	0	0	32	0	38
		Investitionssumme (T€)	0	0	0	6.325	12.400	7.241
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	0	0	5	28	0	25
		Investitionssumme (T€)	0	0	216	2.425	0	2.000

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010
2. Bereitstellung von adäquaten Wohnungen			Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 3,50 €/m ²	1.232	822	673	642	498	341
		Anzahl Wohnungen unter 4,00 €/m ²	1.745	1.660	1.452	1.301	1.115	785
		Anzahl Wohnungen unter 4,50 €/m ²	3.931	4.390	4.646	2.014	1.736	1.496
		Anzahl Wohnungen unter 5,00 €/m ²				1.590	2.066	2.591
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen über 5,00 €/m ²				1.261	1.401	1.642
		Anzahl Wohnungen mit Modernisierungsbedarf	994	881	793	664	558	882
		Modernisierte Wohnungen im Jahr	132	122	118	121	112	104
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	4.411	4.806	4.400	5.014	4.500	4.500
3. Ergebnis der Hausbewirtschaftung			Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010
	Anpassung der Mieten	durchschn. Sollmiete (€/m ²)	4,13 €	4,24 €	4,31 €	4,38 €	4,49 €	4,65 €
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandquote in %	0,06	0,09	0,03	0,20	0,03	0,30
		Mietforderungsquote (einschl. Umlagen) in %	6,41	6,37	6,71	2,04	5,00	3,00
4. Ergebniskennzahlen			Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	Ist 2008	WP 2009	WP 2010
	UWS							
	Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)	248	957	62	1.878	86	1.555
	Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote(%)	21,6	22,1	22,5	23,1	21,7	20,5
		Eigenkapitalrentabilität (%)	0,4	1,6	0,1	3,0	0,0	2,7
		Umsatzrentabilität (%)	0,7	2,7	0,2	5,0	0,2	3,8
		Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,0	3,2	3,2	3,8	3,3	3,3
	Deckungsbeiträge							
	Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)	4.417	3.985	2.728	3.273	3.503	4.251
	Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)	483	521	526	466	521	572
	Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)	-453,0	-112	70	-66	-145	-225
	übrige Rechnung (z.B. Verkauf) davon Verkauf von Wohnungen	Deckungsbeitrag (T€)	-266	406	375	1.659	543	2.065
		Buchgewinn (T€)	2.273	1.296	837	1.358	800	600
	Verwaltungsaufwand ohne Ertragssteuern	Anzahl verkaufter Wohnungen	29	34	35	20	20	20
		UWS (T€)	3.591	3.718	3.804	3.937	4.333	4.796
	UWS Service							
	Ergebnis				-2			171
	Breitbandkabelbetrieb UWS Service	Deckungsbeitrag (T€)	146	143	230	243	163	184
	WEG- Verwaltung UWS Service	Deckungsbeitrag (T€)				0		118
	Hauswarttätigkeit UWS Service	Deckungsbeitrag (T€)				0		1.191
	Verwaltungsaufwand UWS Service	UWS Service (T€)				2		1.322