

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2011 14.12.2010

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 Finanzaufgaben | | Ist 2007 | Ist 2008 | Ist 2009 | WP 2010 | WP 2011 |
|------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|----------|---------|---------|
| | Umsatz (T€) | 36.787 | 37.508 | 40.182 | 40.406 | 41.856 |
| | Ergebnis (T€) | 62 | 1.880 | 1.827 | 1.555 | 1.048 |
| | Neubauinvestitionen (T€) | 1.806 | 6.325 | 4.662 | 7.241 | 3.600 |
| | Modernisierungsinvestitionen (T€) | 5.290 | 4.880 | 4.466 | 5.450 | 6.635 |
| | Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€) | 273.345 | 274.383 | 275.717 | 277.752 | 293.941 |
| | Eigenkapital (T€) | 61.369 | 63.249 | 65.077 | 56.804 | 59.680 |
| | -davon Rücklagen | 45.208 | 45.269 | 47.149 | 37.269 | 41.752 |
| | Mitarbeiter (MAK) | 57,5 | 56,5 | 57,5 | 56,5 | 57,0 |

| 2. Allgemeine Leistungszahlen | | Ist 2007 | Ist 2008 | Ist 2009 | WP 2010 | WP 2011 |
|-------------------------------|----------------------------------|----------|----------|----------|---------|---------|
| | Anzahl bewirtschaftete Wohnungen | 7.031 | 7.065 | 7.037 | 7.056 | 6.873 |
| | Bewirtschaftete Wohnfläche | 435.574 | 438.333 | 436.445 | 425.915 | 426.850 |
| | Anzahl Garagen | 2.633 | 2.673 | 2.623 | 2.658 | 2.683 |
| | Anzahl andere Bauten | 32 | 49 | 53 | 54 | 55 |

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 2007 | Ist 2008 | Ist 2009 | WP 2010 | WP 2011 |
|---|---------------------|---|----------|----------|----------|---------|---------|
| 1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung | | | | | | | |
| | Wohnungsbestand | Anzahl eigener Wohnungen | 6.771 | 6.808 | 6.801 | 6.855 | 6.688 |
| | | Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen | 7.031 | 7.065 | 7.037 | 7.056 | 6.873 |
| | | Durchschnittsmiete Neubau (€/m ²) | 4,35 | 4,42 | 4,57 | 4,69 | 4,92 |
| | | Durchschnittsmiete Altbau (€/m ²) | 3,93 | 3,99 | 4,23 | 4,33 | 4,43 |
| | | Anzahl Wohnungsbewerber | 1.238 | 1.247 | 1.333 | 1.300 | 1.300 |
| | Neubautätigkeit | Anzahl Wohnungen (Fertigstellung) | 0 | 32 | 0 | 38 | 30 |
| | | Investitionssumme (T€) | 0 | 6.325 | 4.662 | 7.241 | 3.600 |
| | Kauf von Wohnungen | Anzahl Wohnungen | 5 | 28 | 16 | 25 | 15 |
| | | Investitionssumme (T€) | 216 | 2.425 | 539 | 2.000 | 1.000 |

| Ziel | Operative Maßnahmen | Bewertungskriterien/Kennzahlen | Ist 2007 | Ist 2008 | Ist 2009 | WP 2010 | WP 2011 |
|--|---|---|----------|----------|----------|---------|---------|
| 2. Bereitstellung von adäquaten Wohnungen | | | | | | | |
| | Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen | Wohnungen unter 4,00 €/m ² | 2.125 | 1.943 | 1.464 | 1.126 | 860 |
| | | Wohnungen 4,00 €/m ² bis 4,49 €/m ² | 4.646 | 2.014 | 1.615 | 1.496 | 1.130 |
| | | Wohnungen 4,50 €/m ² bis 4,99 €/m ² | | 1.590 | 2.227 | 2.591 | 2.652 |
| | | Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49 €/m ² | | 585 | 584 | 584 | 872 |
| | | Wohnungen über 5,50 €/m ² | | 676 | 911 | 1.058 | 1.174 |
| | Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung | Anzahl Wohnungen mit Modernisierungsbedarf | 793 | 664 | 882 | 882 | |
| | | Investitionsbedarf > 1.000 €/m ² | | | | (243) | 200 |
| | | Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ² | | | | (784) | 675 |
| | | Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ² | | | | (702) | 680 |
| | | Modernisierte Wohnungen im Jahr | 118 | 121 | 112 | 104 | 146 |
| | | Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€) | 4.400 | 5.014 | 5.130 | 4.500 | 5.000 |

| 3. Ergebnis der Hausbewirtschaftung | | | Ist 2007 | Ist 2008 | Ist 2009 | WP 2010 | WP 2011 |
|-------------------------------------|--|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | Anpassung der Mieten | durchschn. Sollmiete (€/m ²) | 4,31 € | 4,38 € | 4,54 € | 4,65 € | 4,79 € |
| | Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen | Leerstandsquote in % Mietforderungsquote in % | 0,03 6,71 | 0,20 2,04 | 0,30 1,61 | 0,30 3,00 | 0,30 2,50 |

| 4. Ergebniskennzahlen | | | Ist 2007 | Ist 2008 | Ist 2009 | WP 2010 | WP 2011 |
|-----------------------|---|----------------------------------|----------|----------|----------|---------|---------|
| | Ergebnis | Jahresergebnis nach Steuern (T€) | 62 | 1.878 | 1.827 | 1.555 | 1.048 |
| | Unternehmenskennzahlen | Eigenkapitalquote (%) | 22,5 | 23,1 | 23,6 | 20,5 | 20,3 |
| | | Eigenkapitalrentabilität (%) | 0,1 | 3,0 | 2,8 | 2,7 | 1,8 |
| | | Umsatzrentabilität (%) | 0,2 | 5,0 | 4,5 | 3,8 | 2,5 |
| | | Gesamtkapitalrentabilität (%) | 3,2 | 3,8 | 3,6 | 3,3 | 3,3 |
| | Deckungsbeiträge UWS | | | | | | |
| | Hausbewirtschaftung | Deckungsbeitrag (T€) | 2.728 | 3.273 | 4.203 | 4.251 | 4.400 |
| | Bau- und Betreuungstätigkeit | Deckungsbeitrag (T€) | 526 | 466 | 1.500 | 572 | 400 |
| | Kapitaldienst | Deckungsbeitrag (T€) | 70 | -66 | 259 | -225 | 150 |
| | übrige Rechnung (z.B. Verkauf) | Deckungsbeitrag (T€) | 375 | 1.659 | 178 | 2.065 | 350 |
| | davon Verkauf von Wohnungen | Buchgewinn (T€) | 837 | 1.358 | 715 | 600 | 600 |
| | | Anzahl verkaufter Wohnungen | 35 | 20 | 14 | 20 | 15 |
| | Verwaltungsaufwand ohne Ertragssteuern | UWS (T€) | 3.804 | 3.937 | 4.361 | 4.796 | 5.247 |
| | UWS Service | | | | | | |
| | Breitbandkabelbetrieb UWS Service | Deckungsbeitrag (T€) | 230 | 243 | 274 | 184 | 177 |
| | WEG- Verwaltung UWS Service | Deckungsbeitrag (T€) | | 0 | 0 | 118 | 132 |
| | Hauswarttätigkeit UWS Service | Deckungsbeitrag (T€) | | 0 | 1.113 | 1.191 | 1.210 |
| | Verwaltungsaufwand UWS Service | UWS Service (T€) | | 2 | 1.432 | 1.322 | 1.419 |