

Zielvereinbarung 2015

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2015
09.12.2014

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 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
	Umsatz (T€)	41.267	41.764	42.596	42.982	45.619
	Ergebnis (T€)	6.180	4.373	4.603	2.712	2.732
	Neubauinvestitionen (T€)	3.238	703	11.442	22.250	19.000
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	5.511	10.480	9.178	7.820	9.500
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	285.537	289.481	300.404	323.739	332.599
	Eigenkapital (T€)	66.639	71.011	75.614	76.236	86.968
	-davon Rücklagen	52.359	58.539	62.911	57.524	68.236
	Mitarbeiter (MAK)	59	57	59	57	58

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	6.970	6.876	6.835	6.917	7.025
	Bewirtschaftete Wohnfläche	433.075	428.979	427.151	434.403	443.510
	Anzahl Garagen	2.687	2.682	2.679	2.759	2.792
	Anzahl andere Bauten	57	56	55	57	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 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung			Ist 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.770	6.659	6.631	6.707	6.846
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	6.970	6.876	6.835	6.917	7.025
	Anpassung der Mieten	durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	4,81 €	4,95 €	5,10 €	5,21 €	5,39 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.395	1.434	1.462	1.400	1.300
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,2	0,1	0,1	0,3	0,3
		Mietforderungsquote in %	0,5	0,6	0,6	2,0	2,0
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 4,50 €/m ²	1.950	1.425	973	872	691
		Anzahl Wohnungen 4,50 €/m ² bis 4,99€/m ²	2.630	2.411	2.216	1.712	1.176
		Anzahl Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49€/m ²	948	1.372	1.715	2.204	2.338
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m ² bis 5,99€/m ²	602	664	663	784	1.171
		Anzahl Wohnungen über 6,00 €/m ²	640	787	1.064	1.135	1.470

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt			Ist 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²	227	188	176	163	163
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²	619	543	436	435	372
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²	649	543	420	345	330
		Anzahl modernisierte Wohnungen	146	176	193	75	144
	Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	30	0	0	77	128
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	3.238	703	11.442	22.250	19.000
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	5.511	10.480	9.178	7.820	9.500
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	6.207	6.241	6.589	5.850	6.600
		Gesamtinvestitionssumme	14.956	17.424	27.209	35.920	35.100
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	1	0	0	0	40
		Investitionssumme (T€)	79	0	0	0	2.100
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	6	11	7	13	5
		Buchgewinn (T€)	536	1.139	576	500	300

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2011	Ist 2012	Ist 2013	WP 2014	WP 2015
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		6.180	4.373	4.603	2.712	2.732
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		23,3	24,5	25,2	23,5	26,1
	Eigenkapitalrentabilität (%)		9,3	6,2	6,1	3,6	3,1
	Umsatzrentabilität (%)		15,0	10,5	10,8	6,3	6,0
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		4,7	3,8	3,5	3,2	2,7
Deckungsbeiträge							
UWS							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		3.894	5.306	5.815	4.956	6.771
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.933	2.036	2.249	2.014	1.506
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		292	488	407	228	145
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		5.084	1.262	792	657	281
Verwaltungsaufwand	T€		4.784	4.720	4.591	4.918	5.668
UWS Service							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.587	1.615	1.551	1.542	1.137
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		3	4	1	1	1
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		3	7	5	16	18
Verwaltungsaufwand	T€		1.374	1.429	1.216	1.350	936
Ergebnisabführung UWS	T€		219	197	341	209	219