

Zielvereinbarung 2016

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2016 03.12.2015

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 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
	Umsatz (T€)	41.764	42.596	43.734	45.619	46.288
	Ergebnis (T€)	4.373	4.603	4.912	2.732	2.766
	Neubauinvestitionen (T€)	703	11.442	20.954	19.000	22.280
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	10.480	9.178	6.346	9.500	10.450
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	289.481	300.404	319.533	332.599	364.444
	Eigenkapital (T€)	71.011	75.614	80.526	86.968	97.734
	-davon Rücklagen	58.539	62.911	67.514	68.236	78.968
	Mitarbeiter (MAK)	57	59	56	58	58

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	6.876	6.835	6.888	7.025	7.048
	Bewirtschaftete Wohnfläche	428.979	427.151	433.336	443.510	446.974
	Anzahl Garagen	2.682	2.679	2.741	2.792	2.874
	Anzahl andere Bauten	56	55	55	55	62

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 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung			Ist 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.659	6.631	6.709	6.846	6.861
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	6.876	6.835	6.888	7.025	7.048
	Anpassung der Mieten	durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	4,95 €	5,10 €	5,26 €	5,39 €	5,53 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.434	1.462	1.612	1.300	1.600
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,1	0,1	0,3	0,3	0,3
		Mietforderungsquote in %	0,6	0,6	0,6	2,0	0,6
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 4,50 €/m ²	1.425	973	843	691	604
		Anzahl Wohnungen 4,50 €/m ² bis 4,99€/m ²	2.411	2.216	1.589	1.176	785
		Anzahl Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49€/m ²	1.372	1.715	2.105	2.338	2.149
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m ² bis 5,99€/m ²	664	663	923	1.171	1.661
		Anzahl Wohnungen über 6,00 €/m ²	787	1.064	1.249	1.470	1.662

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt			Ist 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit					
		Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²	188	176	171	163	158
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²	543	436	437	372	377
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²	543	420	326	330	281
		Anzahl modernisierte Wohnungen	176	193	88	144	86
	Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	0	0	91	128	73
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	703	11.442	20.954	19.000	22.280
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	10.480	9.178	6.346	9.500	10.450
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	6.241	6.589	7.248	6.600	6.900
		Gesamtinvestitionssumme	17.424	27.209	34.548	35.100	39.630
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	0	0	1	40	0
		Investitionssumme (T€)	0	0	63	2.100	0
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	11	7	13	5	2
		Buchgewinn (T€)	1.139	576	657	300	150

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2012	Ist 2013	Ist 2014	WP 2015	WP 2016
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		4.373	4.603	4.912	2.732	2.766
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		24,5	25,2	25,2	29,4	26,8
	Eigenkapitalrentabilität (%)		6,2	6,1	6,1	2,8	2,8
	Umsatzrentabilität (%)		10,5	10,8	11,2	6,0	6,0
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		3,8	3,5	3,4	2,7	2,5
Deckungsbeiträge UWS							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		5.306	5.815	6.268	6.771	6.144
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		2.036	2.249	2.128	1.506	1.960
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		488	407	337	145	288
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		1.262	792	863	281	200
Verwaltungsaufwand	T€		4.720	4.591	4.519	5.668	5.408
UWS Service							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.615	1.551	1.176	1.137	1.256
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		4	1	0	1	1
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		7	5	13	18	14
Verwaltungsaufwand	T€		1.429	1.216	905	936	1.006
Ergebnisabführung UWS	T€		197	341	284	219	264