

Zielvereinbarung 2017

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

UWS Service GmbH, Ulm

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2017
06.12.2016

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 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
	Umsatz (T€)	42.596	43.734	45.055	46.288	48.110
	Ergebnis (T€)	4.603	4.912	5.571	2.766	3.815
	Neubauinvestitionen (T€)	11.442	20.954	16.503	22.280	21.532
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	9.178	6.346	8.168	10.450	13.619
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	300.404	319.533	333.394	354.359	380.087
	Eigenkapital (T€)	75.614	80.526	86.097	88.863	92.678
	-davon Rücklagen	62.911	67.514	72.426	77.997	80.763
	Mitarbeiter (MAK)	59	56	56	58	61

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	6.835	6.888	7.004	7.048	7.240
	Bewirtschaftete Wohnfläche	427.151	433.336	440.532	446.974	460.560
	Anzahl Garagen	2.679	2.741	2.721	2.874	2.867
	Anzahl andere Bauten	55	55	60	62	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 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung			Ist 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.631	6.709	6.820	6.861	7.018
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	6.835	6.888	7.004	7.048	7.240
	Anpassung der Mieten	durchschn. Wohnungsmiete (€/m ²)	5,10 €	5,26 €	5,43 €	5,53 €	5,69 €
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.462	1.612	1.582	1.600	1.800
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,1	0,3	0,5	0,3	0,5
		Mietforderungsquote in %	0,6	0,6	0,4	0,6	0,6
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 5,00 €/m ²	3.189	2.432	1.767	1.389	1.147
		Anzahl Wohnungen 5,00 €/m ² bis 5,49€/m ²	1.715	2.105	2.232	2.149	1.751
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m ² bis 5,99€/m ²	663	923	1.288	1.661	1.987
		Anzahl Wohnungen 6,00 €/m ² bis 6,49€/m ²	729	699	766	752	966
		Anzahl Wohnungen über 6,50 €/m ²	335	550	767	910	1.167

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt			Ist 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit					
		Investitionsbedarf > 1.000 €/m ²	176	171	187	158	158
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m ²	436	437	395	377	332
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m ²	420	326	293	281	529
		Anzahl modernisierte Wohnungen	193	88	144	86	137
	Neubautätigkeit	Anzahl fertiggestellte Wohnungen	0	91	98	73	69
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	11.442	19.000	16.503	22.280	21.532
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	9.178	9.500	8.168	10.450	13.619
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	6.589	7.248	6.941	6.900	6.950
		Gesamtinvestitionssumme	27.209	35.748	31.612	39.630	42.101
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	0	1	40	0	22
		Investitionssumme (T€)	0	63	2.100	0	1.430
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	7	13	9	2	2
		Buchgewinn (T€)	576	657	684	150	150

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2013	Ist 2014	Ist 2015	WP 2016	WP 2017
Ergebnis	Jahresergebnis nach Steuern (T€)		4.603	2.732	5.571	2.766	3.815
Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote (%)		25,2	25,2	25,8	25,1	24,4
	Eigenkapitalrentabilität (%)		6,1	6,1	6,5	3,1	4,1
	Umsatzrentabilität (%)		10,8	11,2	12,4	6,0	7,9
	Gesamtkapitalrentabilität (%)		3,5	3,4	3,2	2,5	2,6
Deckungsbeiträge UWS							
Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag (T€)		5.815	6.268	7.566	6.144	7.162
Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		2.249	2.128	2.217	1.960	2.102
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		407	337	472	288	337
übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	Deckungsbeitrag (T€)		792	863	1.063	200	191
Verwaltungsaufwand	T€		4.591	4.519	5.029	5.408	5.437
UWS Service							
Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag (T€)		1.551	1.176	1.261	1.256	1.319
Kapitaldienst	Deckungsbeitrag (T€)		1	0	0	1	1
übrige Rechnung	Deckungsbeitrag (T€)		5	13	16	14	2
Verwaltungsaufwand	T€		1.216	905	924	1.006	1.031
Ergebnisabführung UWS	T€		341	284	353	264	291