

# **Zielvereinbarung 2019**

**Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm**

**UWS Service GmbH, Ulm**

## Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2019 18.12.2018

### 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 2015	Ist 2016	Ist 2017	WP 2018	WP 2019
	Umsatz (T€)	45.055	48.869	51.027	51.708	53.618
	Ergebnis (T€)	5.571	7.569	6.659	4.672	5.820
	Neubauinvestitionen (T€)	16.503	13.374	11.722	19.760	28.088
	Modernisierungsinvestitionen (T€)	8.168	9.416	10.677	9.430	10.260
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (T€)	333.394	353.877	366.207	387.695	403.568
	Eigenkapital (T€)	86.097	93.666	100.326	97.350	103.170
	- davon Rücklagen	72.426	77.997	85.566	84.578	89.250
	Mitarbeiter (MAK)	56	55	56	62	67

2. Allgemeine Leistungszahlen		Ist 2015	Ist 2016	Ist 2017	WP 2018	WP 2019
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen	7.004	7.210	7.296	7.341	7.371
	Bewirtschaftete Wohnfläche	440.532	458.135	464.664	467.989	470.652
	Anzahl Garagen	2.721	2.825	2.845	2.922	2.886
	Anzahl andere Bauten	60	89	88	90	88

## 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 2015	Ist 2016	Ist 2017	WP 2018	WP 2019
<b>1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung</b>							
	Wohnungsbestand	Anzahl eigener Wohnungen	6.820	6.972	7.046	7.103	7.131
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.004	7.210	7.296	7.341	7.371
		durchschn. Wohnungsmiete (€/m <sup>2</sup> )	5,43 €	5,60 €	5,75 €	5,88 €	6,04 €
	Anpassung der Mieten	Anzahl Wohnungsbewerber	1.582	2.026	2.300	2.200	2.200
		Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandsquote in %	0,5	0,4	0,5	0,5
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Mietforderungsquote in %	0,4	0,8	0,8	0,8	0,8
		Anzahl Wohnungen unter 5,00 €/m <sup>2</sup>	1.767	1.310	1.061	840	698
		Anzahl Wohnungen 5,00 €/m <sup>2</sup> bis 5,49€/m <sup>2</sup>	2.232	2.107	1.655	1.339	989
		Anzahl Wohnungen 5,50 €/m <sup>2</sup> bis 5,99€/m <sup>2</sup>	1.288	1.645	2.003	2.312	2.143
		Anzahl Wohnungen 6,00 €/m <sup>2</sup> bis 6,49€/m <sup>2</sup>	766	894	1.056	1.192	1.460
		Anzahl Wohnungen über 6,50 €/m <sup>2</sup>	767	1.016	1.271	1.420	1.841

Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen	Ist 2015	Ist 2016	Ist 2017	WP 2018	WP 2019
<b>2. Investitionstätigkeit und Bestandserhalt</b>							
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Investitionsbedarf > 1.000 €/m <sup>2</sup>	187	158	158	158	393
		Investitionsbedarf > 750 bis 1.000 €/m <sup>2</sup>	395	385	332	292	278
		Investitionsbedarf > 500 bis 750 €/m <sup>2</sup>	293	554	698	673	487
		Anzahl modernisierte Wohnungen	144	87	135	91	82
		Anzahl fertiggestellte Wohnungen	98	73	51	59	31
	Investitionstätigkeit	Neubauinvestitionen (T€)	16.503	13.374	11.722	19.760	28.088
		Modernisierungsinvestitionen (T€)	8.168	9.416	10.677	9.430	10.260
		Instandhaltungsaufwand im Jahr (T€)	6.941	7.586	8.979	9.650	11.071
		Gesamtinvestitionssumme	31.612	30.376	31.378	38.840	49.419
	Kauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	40	82	22	20	20
		Investitionssumme (T€)	2.100	9.228	1.422	4.000	4.000
	Verkauf von Wohnungen	Anzahl Wohnungen	9	4	0	2	2
		Buchgewinn (T€)	684	564	0	150	322

3. Ergebniskennzahlen			Ist 2015	Ist 2016	Ist 2017	WP 2018	WP 2019
Ergebnis		Jahresergebnis nach Steuern (T€)	5.571	7.569	6.659	4.672	5.820
Unternehmenskennzahlen		Eigenkapitalquote (%)	25,8	26,5	27,4	25,1	25,6
		Eigenkapitalrentabilität (%)	6,5	8,1	6,6	4,8	5,6
		Umsatzrentabilität (%)	12,4	15,5	13,0	9,0	10,9
		Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,2	3,5	3,0	2,8	2,9
<b>Deckungsbeiträge</b>							
<b>UWS</b>							
		Hausbewirtschaftung	7.566	9.219	8.758	6.239	8.015
		Bau- und Betreuungstätigkeit	2.217	2.479	2.485	2.650	2.886
		Kapitaldienst	472	430	892	599	617
		übrige Rechnung (z.B. Verkauf)	1.063	1.448	162	626	318
		Verwaltungsaufwand	5.029	5.027	5.092	5.388	5.664
<b>UWS Service</b>							
		Dienstleistungs- und Betreuungstätigkeit	1.261	1.574	937	1.589	1.670
		Kapitaldienst	0	0	0	1	0
		übrige Rechnung	16	1	1	1	1
		Verwaltungsaufwand	924	1.102	58	1.024	1.030
		Ergebnisabführung UWS	353	428	880	567	641