

Stadt Ulm - Zielvereinbarung mit UWS für 2009							25.11.2008			
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 außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Stadtbaus 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.										
Grundzahlen der UWS										
1. Allgemeine Finanzaufgaben										
			Ist 2002	Ist 2003	Ist 2004	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	WP 2008	WP 2009
	Umsatz (Tausend Euro)		33.485	34.057	34.143	34.470	35.735	36.787	35.834	38.593
	Ergebnis (Tausend Euro)		1.103	464	1.139	248	957	62	230	86
	Neubauinvestitionen (Tausend Euro)		159	479	217	96	6	1.806	8.305	12.400
	Modernisierungsinvestitionen (Tausend Euro)		5.372	4.232	4.312	4.374	4.613	5.290	4.800	6.415
	Gesamtkapital (Bilanzsumme) (Tausend Euro)		283.409	294.706	282.991	280.092	277.180	273.345	276.909	283.687
	Eigenkapital (Tausend Euro)		58.499	58.964	60.103	60.351	61.308	63.369	61.797	61.857
	-davon Rücklagen		41.750	42.447	42.978	44.028	44.346	45.208	44.835	44.897
	Mitarbeiter		67,0	67,0	62,5	57,5	56,5	57,5	60,0	57,5
2. Allgemeine Leistungszahlen										
			Ist 2002	Ist 2003	Ist 2004	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	WP 2008	WP 2009
	Anzahl bewirtschaftete Wohnungen		7340	7193	7079	6963	6921	6813	6837	6857
	Bewirtschaftete Wohnfläche		450.518	443.957	434.078	427.875	425.457	421.600	422.800	425.100
	Anzahl Garagen		2.708	2.619	2.656	2.652	2.638	2.633	2.671	2.672
	Anzahl andere Bauten		39	42	44	38	35	32	34	33

Strategische Ziele für die Gesellschaft										
Effiziente Erfüllung des Gesellschaftszwecks unter Berücksichtigung der kommunalen Gesellschafterinteressen.										
Sicherstellung der sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung durch die Bereitstellung von Mietwohnung in ausreichender Zahl unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens										
Ziele 2009										
Ziel	Operative Maßnahmen	Bewertungskriterien/Kennzahlen								
1. Aufrechterhaltung einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung			Ist 2002	Ist 2003	Ist 2004	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	WP 2008	WP 2009
	Vorhaltung einer Mindestanzahl von Wohnungen	Anzahl eigener Wohnungen	6.982	6.945	6.913	6.908	6.872	6.771	6.808	6.816
		Anzahl insg. bewirtschafteter Wohnungen	7.340	7.193	7.079	6.963	6.921	6.813	6.837	6.857
		Durchschnittsmiete Neubau je qm (UWS) €	3,95	4,05	4,12	4,19	4,29	4,35	4,40	4,52
		Durchschnittsmiete Altbau je qm (UWS) €	3,26	3,41	3,47	3,57	3,79	3,93	3,88	4,19
		Anzahl Wohnungsbewerber	1.807	1.799	1.679	1.620	1.323	1.238	1.300	1.250
	eigene Neubaumaßnahmen	Anzahl Wohnungen (Fertigstellung)	0	0	0	0	0	0	32	0
		Investitionssumme (Tausend Euro)	0	0	0	0	0	0	8.405	12.400
	Kauf von Gebrauchtwohnungen	Anzahl Wohnungen	10	102	0	0	0	5	16	0
		Investitionssumme (Tausend Euro)	448	1.717	0	0	0	216	2.500	0
2. Bereitstellung von adäquaten Wohnungen			Ist 2002	Ist 2003	Ist 2004	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	WP 2008	WP 2009
	Vorhaltung preisgünstiger Wohnungen	Anzahl Wohnungen unter 3,50 €/qm	2.185	1.632	1.422	1.232	822	673	702	498
		Anzahl Wohnungen unter 4,00 €/qm	2.236	2.254	2.044	1.745	1.660	1.452	1.346	1.115
		Anzahl Wohnungen unter 4,50 €/qm	2.561	3.039	3.447	3.931	4.390	4.646	4.760	1.736
		Anzahl Wohnungen unter 5,00 €/qm								2.066
		Anzahl Wohnungen über 5,00 €/qm								1.401
	Regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung	Anzahl Wohnungen mit Modernisierungsbedarf	1.085	954	1.126	994	881	793	691	558
		Modernisierte Wohnungen im Jahr	162	141	148	132	122	118	121	112
		Instandhaltungskosten im Jahr (TEUR)	4.233	4.311	4.471	4.411	4.806	4.400	4.500	4.500
3. Verbesserung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung			Ist 2002	Ist 2003	Ist 2004	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	WP 2008	WP 2009
	Anpassung der Mieten	durchschn. Sollmiete (UWS) €/qm	3,87 €	3,98 €	4,05 €	4,13 €	4,24 €	4,31 €	4,36 €	4,49 €
	Reduzierung von Leerständen und Forderungsausfällen	Leerstandquote in %	0,17	0,06	0,07	0,06	0,09	0,03	0,05	0,03
		Mietforderungsquote (einschl. Umlagen) in %	6,06	6,08	6,38	6,41	6,37	6,71	6,00	5,00
4. Sicherstellung eines Mindestgewinns			Ist 2002	Ist 2003	Ist 2004	Ist 2005	Ist 2006	Ist 2007	WP 2008	WP 2009
		Jahresergebnis nach Steuern	1.103	464	1.139	248	957	62	230	86
Unter dem Gesichtspunkt der ausgewiesenen Belastungen durch den CMS- Swap, ergibt sich für das Jahr 2009 das Ziel eines zumindest ausgeglichenen Jahresergebnisses.	Ausgewählte Unternehmenskennzahlen	Eigenkapitalquote	20,6	20,0	21,3	21,6	22,1	22,5	22,3	21,7
		Eigenkapitalrentabilität	1,9	0,8	1,9	0,4	1,6	0,1	0,4	0,0
		Umsatzrentabilität	3,3	1,4	3,3	0,7	2,7	0,2	0,6	0,2
		Gesamtkapitalrentabilität	3,4	3,0	3,4	3,0	3,2	3,2	3,2	3,3
ab 2009 Deckungsbeiträge in Anlegung an den Bericht der Abschlussprüfer für 2007	Hausbewirtschaftung	Deckungsbeitrag	147	3.257	3.881	4.417	3.985	2.728		3.503
	Bau- und Betreuungstätigkeit	Deckungsbeitrag	-88	514	436	483	521	526		521
	Breibandkabelbetrieb	Deckungsbeitrag	-99	48	127	146	143	230		163
	Kapitaldienst	Deckungsbeitrag	64	26	-256	-453,0	-112	70		-145
	übrige Rechnung (wie z.B Verkauf)	Deckungsbeitrag	1.079	663	1.024	-266	406	375		543
	davon Verkauf von Wohnungen	Buchgewinn	1.170	749	1.296	2.273	1.296	837	800	800
		Anzahl verkaufter Wohnungen	24	129	27	29	34	35	20	20
	Verwaltungsaufwand ohne Ertragssteuern	UWS insgesamt	3.617	3.851	3.943	3.591	3.718	3.804	4.183	4.333