

Wirtschaftsplan 2024

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2024	
Erfolgsplan 2024	5
Liquiditätsplan 2024	6
voraussichtliche Liquiditätsentwicklung	7
Stellenplan 2024	8
III. Finanzplan	
Erfolgsplan 2024 - 2028	9
Liquiditätsplan 2024 - 2028	10

Wirtschaftsplan 2024 - Investitionsplanung

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Gewerbe	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2023	geplante Baukosten 2024	Fertigstellung
Karlstraße 36	Neubau mit Gewerbefläche	1	29	24	2.098 m²	11.299.000 €	10.942.000 €	357.000 €	2023
Am Weinberg BA II	Neubau mit Gewerbefläche	4	106	176	8.281 m²	35.520.000 €	34.470.000 €	1.050.000 €	2024
Safranberg	Neubau mit KiTa	1	39	39	3.736 m²	19.577.000 €	12.070.000 €	7.007.000 €	2025
Dichterviertel	Neubau mit KiTa	1	41	41	4.001 m²	19.900.000 €	17.124.000 €	2.776.000 €	2024
Beyerstraße 14	Neubau mit Gastronomie	2	31	31	2.621 m²	12.600.000 €	5.904.000 €	3.348.000 €	2025
OV Unterweiler	Neubau mit Gewerbefläche	1	7	7	791 m²	4.325.000 €	300.000 €	500.000 €	2027
Am Weinberg BA III	Neubau	2	63	55	4.640 m²	30.000.000 €	7.822.000 €	14.915.000 €	2025
Erschließung Herrmannsgarten (Ensslin)		-	-	-	-	3.620.000 €	0 €	1.000.000 €	2025
Herrmannsgarten	Neubau mit Gewerbefläche	1	160	160	13.000 m²	70.200.000 €	0 €	5.000.000 €	2029
Mähringer Weg Kleingärten West	Neubau	-	45	45	3.375 m²	18.225.000 €	0 €	3.000.000 €	2027
Stadtteilzentrum Böfingen	Neubau	1	23	23	2.725 m²	18.800.000 €	0 €	1.000.000 €	2027
KiFaz Wiblingen	Neubau	1	80	80	7.000 m²	37.800.000 €	0 €	500.000 €	2029
Summe Neubau 2024		15	624	681	52.268 m²	281.866.000 €	88.632.000 €	40.453.000 €	

Wirtschaftsplan 2024 - Investitionsplanung

Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2023	geplante Baukosten 2024	Fertigstellung
Seelengraben 53		2		184 m²	1.300.000 €	500.000 €	800.000 €	2024
Unter der Metzsig 19,20		5		227 m²	1.600.000 €	-	1.600.000 €	2024
Köllestraße 12-14		18		1.326 m²	3.700.000 €	-	3.700.000 €	2024
Reutlinger Straße 18-24		32		2.708 m²	7.500.000 €	-	3.750.000 €	2025
Pommernweg 28-32		16		1.124 m²	4.200.000 €	-	4.200.000 €	2024
Mozartstraße 9-13		13		956 m²	2.725.000 €	-	2.725.000 €	2024
Summe Modernisierungen		86		6.525 m²	21.025.000 €	500.000 €	16.775.000 €	
Gesamtsumme Bauinvestitionen 2024							57.228.000 €	

Bei allen Projekten sind die Investitionskosten (Baukosten + Grunderwerb) angegeben.

Die Kosten für den Erwerb von Gebäuden oder Vorratsgrundstücken sind in der Position "Erwerb von Gebäuden und Grundstücken" aufgeführt.

Aktivierungspflichtige Maßnahmen Instandhaltung	geplante Kosten 2024
Müllhäuser	410.000 €
Parkplatz Trollinger Weg	95.000 €
Wallboxen diverse Objekte	700.000 €
PV-Anlagen diverse Objekte	1.767.000 €
Summe Aktivierungspflichtige Maßnahmen Instandhaltung 2024	2.972.000 €

Wirtschaftsplan 2024 - Investitionsplanung

Instandhaltung	geplante Kosten 2024
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	4.340.000 €
Instandhaltung Hausmeister	100.000 €
Laufende Instandhaltung	6.000.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	300.000 €
Reserveposition	900.000 €
Summe Instandhaltung 2024	11.640.000 €

Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	geplante Investition 2024
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2024	2.000.000 €

Sonstige Investitionen	geplante Investition 2024
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.000 €
Summe Sonstige Investitionen 2024	100.000 €

Wirtschaftsplan 2024 - Erfolgsplan

	Ergebnis 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.932.206	62.371.000	69.259.000
b) aus Betreuungstätigkeit	244.960	243.000	233.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.938.837	2.039.000	2.095.000
Summe Umsatzerlöse	60.116.002	64.653.000	71.587.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	2.678.692	64.000	-3.062.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.004.059	1.154.000	888.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.755.532	1.076.000	6.366.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	30.359.511	34.816.000	36.740.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	10.825	13.000	6.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	30.370.336	34.829.000	36.746.000
Rohergebnis	35.183.950	32.118.000	39.033.000
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.522.223	4.091.000	4.215.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	1.009.295	1.194.000	1.240.000
Summe Personalaufwand	4.531.518	5.285.000	5.455.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	15.018.921	16.460.000	17.277.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.096.412	2.745.000	2.273.000
Erträge aus Gewinnabführung	646.081	905.000	947.000
Erträge aus Ausleihungen AV	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.018	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.985.781	5.237.000	7.662.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.142.387	350.000	775.000
Sonstige Steuern	1.413.600	1.438.000	1.388.000
Jahresüberschuss	7.664.430	1.509.000	5.152.000

Wirtschaftsplan 2024 - Liquiditätsplan

	Plan 2024 €
Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	72.131.000
Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	584.000
Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	72.715.000
Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	41.905.000
Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.206.000
Ertragsteuerzahlungen	776.000
Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	45.886.000
Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	26.829.000
	Plan 2024 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.200.000
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0
Erhaltene Zinsen	0
Erhaltene Dividenden (hier auch Beteiligungserträge)	950.000
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	6.150.000
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	100.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	59.300.000
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0
Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	59.400.000
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	-53.250.000
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	-26.420.000
	Plan 2024 €
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.375.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	52.504.000
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen	0
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	0
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	120.000
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	54.999.000
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	1.485.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	19.855.000
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	0
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0
Gezahlte Zinsen	7.593.000
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	28.933.000
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	26.067.000
Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres	-354.000

Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten ¹⁾	Liquiditätsplan		Finanzplanung			
		2023 EUR	Wirtschaftsjahr 2024 EUR	Wirtschaftsjahr 2025 EUR	Wirtschaftsjahr 2026 EUR	Wirtschaftsjahr 2027 EUR	Wirtschaftsjahr 2028 EUR
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn ²⁾	3.895.000,00					
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn						
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere						
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde						
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn						
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde						
4	= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn	3.895.000					
5	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB)						
6	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB) ³⁾	1.495.000	-354.000	-501.000	-662.000	-414.000	-796.000
7	= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende	5.391.000	5.037.000	4.536.000	3.874.000	3.460.000	2.664.000
8	- davon für bestimmte Zwecke gebunden ⁴⁾						
9	= vorauss. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel	5.391.000	5.037.000	4.536.000	3.874.000	3.460.000	2.664.000

1) Die Zeile 8 (Gesamtsumme der gebundenen Mittel) kann bedarfsgerecht weiter unterteilt werden.

2) Aus der Liquiditätsrechnung (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 48 direkte Methode bzw. Nr. 52 indirekte Methode EigBVO-HGB).

3) Sofern verfügbar sollen in Spalte 1, statt der veranschlagten Änderung des Finanzierungsmittelbestands, aktuelle Prognosewerte aufgenommen werden.

4) Hierunter können z.B. auch Rückstellungen fallen.

Wirtschaftsplan 2024 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)												Azubi	2024	Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2			(2023)	davon besetzt 30.09.2023	
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (3)	1 (0)												4	(4)	4
Kaufmännische Angestellte						5 (6)	11 (14)	10 (2)	9 (12)			5 (5)			40	(39)	40
Technische Angestellte					1 (0)	5 (2)	5 (9)								11	(11)	8
Hausmeister / Reinigung												13 (13)	1 (1)		14	(14)	14
INSGESAMT	1 (1)	2 (3)	1 (0)	0 (0)	1 (0)	10 (8)	16 (23)	10 (2)	9 (12)	0 (0)	18 (18)	1 (1)		69	(68)	66	
davon Teilzeitbeschäftigt						1	3	3	4			2	1		14	(12)	
Mobiles Arbeiten/ Homeoffice (i.d.R. ein Tag pro Woche)		1	1			1	10	6	4			1			24	(24)	
Auszubildende, BA-Studenten														3 (3)	3	(3)	3

In der Stellenübersicht sind die planmäßigen Stellen aufgeführt. Vertretungen und Auszubildende, die nach Abschluss der Ausbildung ein befristetes Arbeitsverhältnis erhalten, werden als außerplanmäßig (APL) geführt.

Wirtschaftsplan 2024 - Erfolgsplan 2023 - 2028

	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €
Umsatzerlöse	64.653.000	71.587.000	74.374.000	76.880.000	78.668.000	81.052.000
Bestandsveränderungen	64.000	-3.062.000	687.000	621.000	640.000	658.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.154.000	888.000	1.119.000	1.263.000	1.492.000	1.468.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.076.000	6.366.000	1.402.000	1.436.000	1.470.000	1.507.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	34.829.000	36.746.000	36.193.000	37.478.000	38.437.000	39.426.000
Rohergebnis	32.118.000	39.033.000	41.389.000	42.722.000	43.833.000	45.259.000
Personalaufwand	5.285.000	5.455.000	5.700.000	6.013.000	6.233.000	6.574.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	16.460.000	17.277.000	18.536.000	19.572.000	20.625.000	22.519.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.745.000	2.273.000	2.337.000	2.403.000	2.472.000	2.543.000
Erträge aus Gewinnabführung	905.000	947.000	958.000	1.008.000	1.062.000	1.115.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	0	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.237.000	7.662.000	8.917.000	10.016.000	11.328.000	12.732.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	350.000	775.000	727.000	608.000	449.000	212.000
Ergebnis nach Steuern	2.946.000	6.538.000	6.130.000	5.118.000	3.788.000	1.794.000
Sonstige Steuern	1.438.000	1.388.000	1.402.000	1.416.000	1.430.000	1.444.000
Jahresüberschuss	1.509.000	5.152.000	4.728.000	3.702.000	2.358.000	350.000

Wirtschaftsplan 2024 - Liquiditätsplan

	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €
Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	72.131.000	74.938.000	77.346.000	79.153.000	81.562.000
Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	584.000	606.000	743.000	765.000	788.000
Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	72.715.000	75.544.000	78.089.000	79.917.000	82.350.000
Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	41.905.000	41.902.000	43.500.000	44.679.000	46.010.000
Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.206.000	3.272.000	3.340.000	3.409.000	3.480.000
Ertragsteuerzahlungen	776.000	727.000	607.000	449.000	213.000
Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	45.886.000	45.901.000	47.447.000	48.537.000	49.702.000
Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit	26.829.000	29.643.000	30.642.000	31.380.000	32.648.000
	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	0	0	0	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5.200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0	0	0	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	0	0	0	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0	0	0	0
Erhaltene Dividenden (hier auch Beteiligungserträge)	950.000	947.000	958.000	1.008.000	1.062.000
Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	6.150.000	1.147.000	1.158.000	1.208.000	1.262.000
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	59.300.000	52.661.000	52.563.000	67.833.000	58.694.000
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0	0	0
Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	0	0	0	0	0
Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	59.400.000	52.761.000	52.663.000	67.933.000	58.794.000
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	-53.250.000	-51.614.000	-51.505.000	-66.725.000	-57.532.000
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	-26.420.000	-21.971.000	-20.863.000	-35.345.000	-24.883.000
	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.375.000	5.875.000	9.405.000	12.138.000	9.500.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	0	0	0	0	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	52.504.000	45.840.000	41.761.000	62.127.000	49.078.000
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen	0	0	0	0	0
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	0	0	0	0	0
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	120.000	0	0	0	0
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	54.999.000	51.715.000	51.166.000	74.265.000	58.578.000
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	1.485.000	1.494.000	1.477.000	1.272.000	1.082.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	19.855.000	19.901.000	19.539.000	26.801.000	20.744.000
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	0	0	0	0	0
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	0	0	0	0	0
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	0	0	0	0	0
Gezahlte Zinsen	7.593.000	8.850.000	9.948.000	11.261.000	12.665.000
Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	28.933.000	30.245.000	30.965.000	39.334.000	34.491.000
Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	26.067.000	21.470.000	20.201.000	34.931.000	24.087.000
Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres	-354.000	-501.000	-662.000	-414.000	-796.000