

Wirtschaftsplan 2011

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Wirtschaftsplan 2011

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2011	
Erfolgsplan 2011	4
Vermögensplan 2011	5
Stellenplan 2011	6
IV. Finanzplan	
Erfolgsplan 2011 - 2015	7
Finanzplan 2011 - 2015	8

Investitionsplan 2011

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2010	geplante Baukosten 2011	Fertigstellung
BV Sedanstraße 45 - 59	Wohnhaus mit Tiefgarage	64	64	4.800 m ²	10.600.000 €	8.600.000 €	2.000.000 €	2011
BV Türmle	Neubebauung Quartier	180	180	13.500 m ²	30.000.000 €	80.000 €	1.600.000 €	2014
Zwischensumme		244	244	18.300 m²	40.600.000 €	8.680.000 €	3.600.000 €	

Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2011	Fertigstellung
Bleicher- Walk- Str. 16,18	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau	14		737 m ²	650.000 €	650.000 €	2011
Wörthstr. 100, 102	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau	12		579 m ²	670.000 €	670.000 €	2011
Stifterweg 40,42,44,46	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	31		1.677 m ²	1.650.000 €	1.650.000 €	2011
Lehrer-Tal-Weg 38-44 (ger.)	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	13		929 m ²	885.000 €	885.000 €	2011
Januarius-Zick-Str. 7,9,11 (unger.)	Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau Zentralheizung	12		594 m ²	385.000 €	385.000 €	2011
Januarius-Zick-Str. 13,15,17 (unger.)	Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau Zentralheizung	12		594 m ²	385.000 €	385.000 €	2011
Elchinger Weg 6, 10, 14 1.BA, Haus 6 (insges. 4 BA)	Badmodernisierung, Strangsanierung 1+2, Zentralverteilung, Heizkörper, Nachrüstung Brandschutz	36		2.990 m ²	7.620.000 €	1.060.000 €	2014
Schöner-Berg-Weg 21, 23, 25	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	16		1.131 m ²	950.000 €	950.000 €	2011
Summe Modernisierungen		146		9.230 m²	13.195.000 €	6.635.000 €	
Gesamtsumme aller Bauinvestitionen		390	244	27.530 m²	53.795.000 €	8.680.000 €	10.235.000 €

Sonstige Investitionen	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Investition 2011	Fertigstellung
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken						1.000.000 €	
Erwerb InterCity Hotel Ulm						14.900.000 €	
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung						90.000 €	
Gesamtinvestitionen 2011						26.225.000 €	

Umbau Büroräume Neue Str. 100, 2. bis 4. OG	Umbau und Modernisierung Büroräume, Brandschutz, Haustechnik			1.080 m ²	700.000 €	500.000 €	2011
--	---	--	--	----------------------	-----------	-----------	------

Anm.: Ausweis erfolgt unter Position "sonstige betriebliche Aufwendungen" als Instandhaltung für eigene Geschäftsräume.

Instandhaltung	geplante Kosten 2011	
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.200.000 €	
laufende Instandhaltung	2.000.000 €	
Instandhaltung Hausmeister (UWS Service)	295.000 €	
Instandhaltung IC-Hotel	100.000 €	
Instandhaltung Science-Park	70.000 €	
Sonstiges (OFD-Wohnungen, GMV, Wertverbesserung)	60.000 €	
Reserveposition	275.000 €	
Instandhaltung 2011	5.000.000 €	

Erfolgsplan 2011

	Ergebnis 2009 €	Plan 2010 €	Plan 2011 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtsch.	36.579.684	37.239.441	39.871.450
c) aus Betreuungstätigkeit	195.848	5.000	15.000
d) aus and.Lieferungen u.Leistungen	3.406.158	3.162.000	1.970.000
Summe Umsatzerlöse	40.181.690	40.406.441	41.856.450
Bestandserhöhungen/-minderungen	776.127	708.240	470.000
and.aktivierte Eigenleistungen	172.410	450.000	350.000
sonst. betriebliche Erträge	1.085.727	780.200	780.200
Aufwend.f.bezogene Liefg.u.Leistg.			
a)Aufwend.f. Hausbewirtschaftung	16.311.660	16.166.900	16.971.000
c)Aufwend.f.and.Sach-u.Dienstleistg.	2.250.672	1.825.000	640.000
Summe Aufw.f.bezogene Liefg.u.Leistg.	18.562.333	17.991.900	17.611.000
Rohergebnis:	23.653.621	24.352.981	25.845.650
Personalaufwand			
a)Löhne / Gehälter	2.669.642	2.627.000	2.664.000
b)soz.Abgaben/Altersversorg.	752.388	782.000	780.000
Summe Personalaufwand	3.422.030	3.409.000	3.444.000
AfA immat.Anlagen u.Sachanlagen	8.910.758	8.970.000	10.037.000
sonst.betriebliche Aufwendungen	1.400.500	1.623.000	1.803.000
Erträge aus Gewinnabführung	274.082	170.500	176.000
Erträge aus Beteiligungen	0	10.000	10.000
Erträge aus Ausleihungen des AV	5.904	5.240	1.000
sonst.Zinsen u.ähnliche Erträge	174.449	65.000	67.000
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.530.652	7.693.000	8.627.000
Steuern vom Eink.,Ertrag, Vermög.	-17.362	312.732	0
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.034.747	1.080.500	1.141.000
Jahresüberschuss	1.826.731	1.515.489	1.047.650

Vermögensplan 2011

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2011
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	1.047.650
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeiträge	
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeiträge	
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	
	a) von der Gemeinde	
	b) von Dritten	22.258.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	10.037.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	300.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	300.000
	Finanzierungsmittel insgesamt	33.942.650

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2011
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	26.135.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000
	c) sonstiges	
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	
4.	Rückzahlung von Stammkapital	
5.	Entnahme aus Rücklagen	
6.	Jahresverlust	
7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	
8.	Auflösung Ertragszuschüsse	
9.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	
10.	Tilgung von Krediten	
	a) an Gemeinde	670.000
	b) an Dritte	6.226.000
	c) Sondertilgungen	821.650
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	
	Finanzierungsbedarf insgesamt	33.942.650

Wirtschaftsplan 2011 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)												Azubi/ Prakt.	Planstellen		
	15/AT	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2		2011	(2010)	davon besetzt am 30.09.2010
Geschäftsführer / Prokuristen	1 (1)	2 (2)												3	(3)	2
Kaufmännische Angestellte				1 (1)	2 (2)	5 (5)	3 (3)	8 (8)		12 (12)	1 (0)			32	(31)	31
Technische Angestellte					4 (4)	4 (4)								8	(8)	8
Hausmeister / Reinigung										16 (16)		3 (3)		19	(19)	19
Auszubildende, BA-Studenten, Praktikanten													4 (3)	4	(3)	3
INSGESAMT	1 (1)	2 (2)		1 (1)	6 (6)	9 (9)	3 (3)	8 (8)	0 (0)	28 (28)	1 (0)	3 (3)	4 (3)	66	(64)	63
davon Teilzeitbeschäftigt								5		2		2		9	9	9

In der Stellenübersicht sind die planmäßigen Stellen aufgeführt. Krankheitsvertretungen, Mutterschaftsvertretungen und Auszubildende, die nach Abschluss der Ausbildung ein befristetes Arbeitsverhältnis erhalten, werden außerplanmäßig beschäftigt.

Erfolgsplan 2011 - 2015

	Plan 2010 €	Plan 2011 €	Plan 2012 €	Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €
Umsatzerlöse	40.406.441	41.856.450	42.645.900	44.096.900	45.585.900	46.949.900
Bestandsveränderungen	708.240	470.000	642.000	697.000	710.000	764.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	450.000	350.000	300.000	300.000	300.000	300.000
sonstige betriebliche Erträge	780.200	780.200	730.200	730.200	730.200	730.200
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.991.900	17.611.000	17.857.000	18.776.000	19.689.000	20.723.000
Rohergebnis	24.352.981	25.845.650	26.461.100	27.048.100	27.637.100	28.021.100
Personalaufwand	3.409.000	3.444.000	3.460.000	3.471.000	3.407.000	3.495.000
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.970.000	10.037.000	10.307.000	10.811.000	10.842.000	11.010.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.623.000	1.803.000	1.600.000	1.392.000	1.392.000	1.393.000
Erträge aus Gewinnabführung	170.500	176.000	168.000	158.000	144.900	130.900
Erträge aus Beteiligungen	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.240	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	65.000	67.000	72.000	77.000	77.000	82.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.693.000	8.627.000	9.025.000	9.276.000	9.639.000	9.652.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.908.721	2.188.650	2.320.100	2.344.100	2.590.000	2.695.000
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	312.732	0	0	0	33.000	56.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.080.500	1.141.000	1.161.000	1.181.000	1.201.000	1.221.000
Jahresüberschuss	1.515.489	1.047.650	1.159.100	1.163.100	1.356.000	1.418.000

Finanzplanung 2011 - 2015

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2010 €	Plan 2011 €	Plan 2012 €	Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	1.554.740	1.047.650	1.159.100	1.163.100	1.356.000	1.418.000
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen						
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge						
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeiträge						
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen						
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)						
	a) von der Gemeinde						
	b) von Dritten	8.833.000	22.258.000	14.880.000	14.160.000	11.840.000	6.320.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	8.970.000	10.037.000	10.257.000	10.711.000	10.842.000	11.010.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	600.000	300.000	100.000	300.000	300.000	200.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	3.146.260	300.000	200.000	300.000	300.000	400.000
	Finanzierungsmittel insgesamt	23.104.000	33.942.650	26.596.100	26.634.100	24.638.000	19.348.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	14.691.000	26.135.000	17.600.000	17.700.000	14.800.000	10.900.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
	c) sonstiges		0	0	0	0	0
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)						
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen						
4.	Rückzahlung von Stammkapital						
5.	Entnahme aus Rücklagen						
6.	Jahresverlust						
7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil						
8.	Auflösung Ertragszuschüsse						
9.	Entnahme langfristiger Rückstellungen						
10.	Tilgung von Krediten						
	a) an Gemeinde	570.000	670.000	695.000	715.000	740.000	770.000
	b) an Dritte	6.253.000	6.226.000	6.464.000	6.922.000	7.303.000	7.523.000
	c) Sondertilgung	1.500.000	821.650	1.747.100	1.207.100	1.705.000	65.000
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren						
	Finanzierungsbedarf insgesamt	23.104.000	33.942.650	26.596.100	26.634.100	24.638.000	19.348.000