

# **Wirtschaftsplan 2012**

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

## Wirtschaftsplan 2012

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2012	
Erfolgsplan 2012	4
Vermögensplan 2012	5
Stellenplan 2012	6
IV. Finanzplan	
Erfolgsplan 2012 - 2016	7
Finanzplan 2012 - 2016	8

## Investitionsplan 2012

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2011	geplante Baukosten 2012	Fertigstellung
BV Türmle	Neubebauung Türmle, Quartier 1 bis 6	183	186	15.100 m <sup>2</sup>	33.000.000 €	1.400.000 €	8.000.000 €	2015
<b>Zwischensumme</b>		<b>183</b>	<b>186</b>	<b>15.100 m<sup>2</sup></b>	<b>33.000.000 €</b>	<b>1.400.000 €</b>	<b>8.000.000 €</b>	

### Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2012	Fertigstellung
Gideon-Bacher-Str. 12, 14, 16	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau	19		1.312 m <sup>2</sup>	1.480.000 €	1.480.000 €	2011
Mähringer Weg 124 - 128	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	24		1.458 m <sup>2</sup>	680.000 €	680.000 €	2011
Moltkestr. 13, 15, 17, 19	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau	32		1.653 m <sup>2</sup>	1.860.000 €	1.860.000 €	2011
Schöner-Berg-Weg 29, 31	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	13		901 m <sup>2</sup>	790.000 €	790.000 €	2011
Schöner-Berg-Weg 47, 49, 51	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	16		1.131 m <sup>2</sup>	970.000 €	970.000 €	2011
Im Grund 70, 72	Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau Zentralheizung	10		463 m <sup>2</sup>	460.000 €	460.000 €	2011
Elchinger Weg 6, 10, 14 2.BA, Haus 6	Badmodernisierung, Strangsanierung 1+2, Zentralverteilung, Heizkörper, Nachrüstung Brandschutz, Fassade, Eingangsbereiche	26		1.895 m <sup>2</sup>	2.000.000 €	2.000.000 €	2014
Elchinger Weg 6, 10, 14 1.BA, Haus 14	Badmodernisierung, Strangsanierung 1+2, Zentralverteilung, Heizkörper, Nachrüstung Brandschutz, Fassade, Eingangsbereiche	36		2.943 m <sup>2</sup>	1.470.000 €	1.470.000 €	2014
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>176</b>		<b>11.756 m<sup>2</sup></b>	<b>9.710.000 €</b>	<b>9.710.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme aller Bauinvestitionen 2012</b>						<b>17.710.000 €</b>	

Sonstige Investitionen	geplante Investition 2012
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	1.000.000 €
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000 €
<b>Gesamtinvestitionen 2012</b>	<b>18.800.000 €</b>

Instandhaltung	geplante Kosten 2012
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.350.000 €
laufende Instandhaltung	2.100.000 €
Instandhaltung Hausmeister (UWS Service)	300.000 €
Instandhaltung IC-Hotel	70.000 €
Instandhaltung Science-Park	120.000 €
Instandhaltungen gem. TrinkWVo	250.000 €
Sonstiges (OFD-Wohnungen, Wertverbesserung)	55.000 €
Reserveposition	250.000 €
<b>Instandhaltung 2012</b>	<b>5.495.000 €</b>

## Erfolgsplan 2012

	Ergebnis 2010 €	Plan 2011 €	Plan 2012 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtsch.	38.048.328	39.871.450	40.679.000
c) aus Betreuungstätigkeit	138.802	15.000	125.000
d) aus and.Lieferungen u.Leistungen	3.599.270	1.970.000	1.506.000
Summe Umsatzerlöse	41.786.401	41.856.450	42.310.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	15.530	470.000	497.000
and.aktivierte Eigenleistungen	423.594	350.000	250.000
sonst. betriebliche Erträge	1.072.420	780.200	780.200
Aufwend.f.bezogene Liefg.u.Leistg.			
a)Aufwend.f. Hausbewirtschaftung	15.934.084	16.971.000	18.300.000
c)Aufwend.f.and.Sach-u.Dienstleistg.	2.237.879	640.000	95.000
Summe Aufw.f.bezogene Liefg.u.Leistg.	18.171.963	17.611.000	18.395.000
<b>Rohergebnis:</b>	<b>25.125.981</b>	<b>25.845.650</b>	<b>25.442.200</b>
Personalaufwand			
a)Löhne / Gehälter	2.495.569	2.664.000	2.695.000
b)soz.Abgaben/Altersversorg.	751.870	780.000	780.000
Summe Personalaufwand	3.247.439	3.444.000	3.475.000
AfA immat.Anlagen u.Sachanlagen	9.337.481	10.037.000	9.422.000
sonst.betriebliche Aufwendungen	1.466.523	1.803.000	1.472.000
Erträge aus Gewinnabführung	218.633	176.000	165.800
Erträge aus Beteiligungen	0	10.000	10.000
Erträge aus Ausleihungen des AV	1.055	1.000	2.000
sonst.Zinsen u.ähnliche Erträge	108.588	67.000	62.000
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.097.393	8.627.000	8.493.000
außerordentliches Ergebnis/Aufwand	-16.405	0	0
Steuern vom Eink.,Ertrag, Vermög.	-309	0	0
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.018.924	1.141.000	1.161.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.270.401</b>	<b>1.047.650</b>	<b>1.659.000</b>

## Vermögensplan 2012

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2012
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	1.659.000
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	17.368.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	9.422.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>28.449.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2012
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	18.710.000
	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	620.000
	b) an Dritte	6.960.000
	c) Sondertilgungen	2.069.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>28.449.000</b>

## Wirtschaftsplan 2012 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)												Azubi/ Prakt.	Planstellen		
	15/AT	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2		2012	(2011)	davon besetzt am 30.09.2010
Geschäftsführer / Prokuristen	1 (1)	2 (2)												3	(3)	2
Kaufmännische Angestellte				1 (1)	2 (2)	7 (5)	2 (3)	10 (8)		8 (12)	2 (1)			32	(32)	32
Technische Angestellte					3 (4)	6 (4)								9	(8)	9
Hausmeister / Reinigung										15 (16)		2 (3)		17	(19)	17
Auszubildende, BA-Studenten, Praktikanten													3 (4)	3	(4)	2
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>2</b> (2)		<b>1</b> (1)	<b>5</b> (6)	<b>13</b> (9)	<b>2</b> (3)	<b>10</b> (8)	<b>0</b> (0)	<b>23</b> (28)	<b>2</b> (1)	<b>2</b> (3)	<b>3</b> (4)	<b>64</b>	(66)	<b>62</b>
davon Teilzeitbeschäftigt								4		2		2		8	9	8

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 2012 - 2016

	Plan 2011 €	Plan 2012 €	Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €
Umsatzerlöse	41.856.450	42.310.000	43.538.000	44.828.000	46.366.000	47.819.000
Bestandsveränderungen	470.000	497.000	384.000	473.000	441.000	521.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	350.000	250.000	250.000	200.000	200.000	200.000
sonstige betriebliche Erträge	780.200	780.200	780.200	780.200	780.200	780.200
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.611.000	18.395.000	19.000.000	19.774.000	20.493.000	21.386.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>25.845.650</b>	<b>25.442.200</b>	<b>25.952.200</b>	<b>26.507.200</b>	<b>27.294.200</b>	<b>27.934.200</b>
Personalaufwand	3.444.000	3.475.000	3.486.000	3.480.000	3.614.000	3.760.000
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.037.000	9.422.000	9.981.000	10.450.000	10.624.000	10.784.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.803.000	1.472.000	1.461.000	1.477.000	1.532.000	1.539.000
Erträge aus Gewinnabführung	176.000	165.800	164.800	167.700	165.700	162.700
Erträge aus Beteiligungen	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	67.000	62.000	62.000	62.000	62.000	62.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.627.000	8.493.000	8.750.000	8.860.000	9.001.000	9.072.000
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.188.650</b>	<b>2.820.000</b>	<b>2.513.000</b>	<b>2.481.900</b>	<b>2.762.900</b>	<b>3.015.900</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	44.000	89.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.141.000	1.161.000	1.181.000	1.201.000	1.221.000	1.241.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.047.650</b>	<b>1.659.000</b>	<b>1.332.000</b>	<b>1.280.900</b>	<b>1.497.900</b>	<b>1.685.900</b>

## Finanzplanung 2012 - 2016

### Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	1.047.650	1.659.000	1.332.000	1.280.900	1.497.900	1.685.900
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	22.258.000	17.368.000	17.200.000	12.800.000	11.040.000	7.120.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	10.037.000	9.422.000	9.981.000	10.450.000	10.624.000	10.784.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	300.000	0	100.000	100.000	100.000	100.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	300.000	0	100.000	100.000	100.000	100.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>33.942.650</b>	<b>28.449.000</b>	<b>28.713.000</b>	<b>24.730.900</b>	<b>23.361.900</b>	<b>19.789.900</b>

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	26.135.000	18.710.000	17.200.000	12.800.000	11.040.000	7.120.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
	c) sonstiges	0	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	670.000	620.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	b) an Dritte	6.226.000	6.960.000	7.659.000	8.152.000	8.474.000	8.775.000
	c) Sondertilgung	821.650	2.069.000	3.264.000	3.188.900	3.257.900	3.304.900
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren						
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>33.942.650</b>	<b>28.449.000</b>	<b>28.713.000</b>	<b>24.730.900</b>	<b>23.361.900</b>	<b>19.789.900</b>