

# **Wirtschaftsplan 2014**

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

## Wirtschaftsplan 2014

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Investitionsplan</b>	2
<b>II. Wirtschaftsplan 2014</b>	
Erfolgsplan 2014	5
Vermögensplan 2014	6
Stellenplan 2014	7
<b>IV. Finanzplan</b>	
Erfolgsplan 2014 - 2018	8
Finanzplan 2014 - 2018	9

## Investitionsplan 2014

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2013	geplante Baukosten 2014	Fertigstellung
"wohnen am Türmle"	Neubau (Ersatz)	183	186	15.100 m <sup>2</sup>	37.670.000 €	9.000.000 €	13.000.000 €	2016
Sedanstraße 120	Neubau (Ersatz)	14	14	1.047 m <sup>2</sup>	2.650.000 €	1.000.000 €	1.650.000 €	2014
Virchowstraße 58, 60	Neubau	27	27	1.900 m <sup>2</sup>	4.400.000 €	1.000.000 €	3.400.000 €	2015
Otl-Aicher-Allee 1	Neubau	29	29	2.300 m <sup>2</sup>	8.000.000 €	500.000 €	3.000.000 €	2015
Keplerstraße / Carl-Ebner-Straße	Neubau	45	45	3.400 m <sup>2</sup>	10.000.000 €	200.000 €	1.000.000 €	2016
Vorplanung weitere Bauvorhaben	Neubau/Nachverdichtung						200.000 €	
<b>Summe Neubau</b>		<b>298</b>	<b>301</b>	<b>23.747 m<sup>2</sup></b>	<b>62.720.000 €</b>	<b>11.700.000 €</b>	<b>22.250.000 €</b>	

Bei allen Projekten sind reine Baukosten angegeben.

Die Kosten für den Grunderwerb sind in der Position "Sonstige Investitionen" aufgeführt.

## Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2014	Fertigstellung
Im Grund 82,84	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	12		583 m <sup>2</sup>	480.000 €	480.000 €	2014
Zeughausgasse 4	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau	3		89 m <sup>2</sup>	230.000 €	230.000 €	2014
Schöner-Berg-Weg 32,34,36	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	14		1.303 m <sup>2</sup>	1.350.000 €	1.350.000 €	2014
Schöner-Berg-Weg 50,52,66	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	14		1.303 m <sup>2</sup>	1.350.000 €	1.350.000 €	2014
Schöner-Berg-Weg 55,57	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	9		626 m <sup>2</sup>	880.000 €	880.000 €	2014
Elchinger Weg 10, 2. BA	Badmodernisierung, Strangsanierung, Zentralverteilung, Heizkörper, Brandschutz	23		1.895 m <sup>2</sup>	1.200.000 €	1.200.000 €	2014
Elchinger Weg 10, Fassade	Fassade, Fenster, Eingangsbereiche				2.200.000 €	2.200.000 €	2014
Radgasse 41, 43	Anbau Balkone				130.000 €	130.000 €	2014
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>75</b>		<b>5.800 m<sup>2</sup></b>	<b>7.820.000 €</b>	<b>7.820.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme Bauinvestitionen 2014</b>						<b>30.070.000 €</b>	

<b>Instandhaltung</b>	<b>geplante Kosten 2014</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.800.000 €
Laufende Instandhaltung	2.100.000 €
Instandhaltung Hausmeister (UWS Service)	300.000 €
Instandhaltung gewerbliche Objekte	170.000 €
Sonstiges (OFD-Wohnungen, Wertverbesserung)	35.000 €
Versicherungsschäden	150.000 €
Reserveposition	295.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2014</b>	<b>5.850.000 €</b>

<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken</b>	<b>geplante Investition 2014</b>
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
Grunderwerb Lettenwald, BA II und III	1.500.000 €
<b>Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2014</b>	<b>3.500.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2014</b>
Umstellungskosten ERP-System	200.000 €
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2014</b>	<b>350.000 €</b>

## Erfolgsplan 2014

	Ergebnis 2012 €	Plan 2013 €	Plan 2014 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.999.102	41.441.000	41.303.000
b) aus Betreuungstätigkeit	251.367	175.000	205.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.513.650	1.522.000	1.474.000
Summe Umsatzerlöse	41.764.119	43.138.000	42.982.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	354.690	405.000	1.274.000
Andere aktivierten Eigenleistungen	343.662	413.000	493.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.672.901	735.000	910.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.140.021	18.200.000	19.128.000
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	309.071	0	0
c) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	68.303	71.000	71.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	18.517.395	18.271.000	19.199.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>25.617.976</b>	<b>26.420.000</b>	<b>26.460.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.773.633	2.762.000	2.790.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	801.440	836.000	841.000
Summe Personalaufwand	3.575.073	3.598.000	3.631.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	9.058.878	9.855.000	9.963.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.192.705	1.456.000	1.401.000
Erträge aus Gewinnabführung	196.904	166.000	209.000
Erträge aus Beteiligungen	247.500	0	0
Erträge aus Ausleihungen AV	991	2.000	1.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	115.346	62.000	63.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.756.811	7.993.000	7.610.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-638	149.000	225.000
Sonstige Steuern	1.223.384	1.241.000	1.191.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.372.506</b>	<b>2.358.000</b>	<b>2.712.000</b>

## Vermögensplan 2014

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2014
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	2.712.000
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 abzüglich Entnahmen	
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	
	a) von der Gemeinde	
	b) von Dritten	21.388.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	9.963.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren*	9.483.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>43.546.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2014
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	33.570.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000
	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	9.206.000
	c) Sondertilgungen	0
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>43.546.000</b>

\* = Betrag korrigiert um den Restkapitalbetrag aus der Finanzierung des IC-Hotels (10.000.000,-- €)

## Wirtschaftsplan 2014 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)															Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2	Azubi	APL	2014	(2013)	davon besetzt am 30.09.2013
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)														3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte					0 (1)	4 (2)	7 (7)	2 (2)	10 (10)		7 (8)	2 (2)			2 (2)	34	(34)	33
Technische Angestellte						3 (3)	6 (6)									9	(9)	9
Hausmeister / Reinigung											14 (15)		1 (2)			15	(17)	17
Auszubildende, BA- Studenten, Praktikanten														4 (3)		4	(3)	2
<b>INSGESAMT</b>	<b>1 (1)</b>	<b>2 (2)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>0 (1)</b>	<b>7 (5)</b>	<b>13 (13)</b>	<b>2 (2)</b>	<b>10 (10)</b>	<b>0 (0)</b>	<b>21 (23)</b>	<b>2 (2)</b>	<b>1 (2)</b>	<b>4 (3)</b>	<b>0 (2)</b>	<b>65</b>	<b>(66)</b>	<b>64</b>
davon Teilzeitbeschäftigt									4		2		1			7	(8)	8

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

## Erfolgsplan 2014 - 2018

	Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €
Umsatzerlöse	43.138.000	42.982.000	45.174.000	46.550.000	47.906.000	48.851.000
Bestandsveränderungen	405.000	1.274.000	395.000	600.000	619.000	783.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	413.000	493.000	388.000	262.000	249.000	239.000
Sonstige betriebliche Erträge	735.000	910.000	918.000	924.000	930.000	936.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.271.000	19.199.000	19.804.000	20.482.000	21.077.000	21.729.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>26.420.000</b>	<b>26.460.000</b>	<b>27.071.000</b>	<b>27.854.000</b>	<b>28.627.000</b>	<b>29.080.000</b>
Personalaufwand	3.598.000	3.631.000	3.816.000	4.022.000	4.277.000	4.427.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	9.855.000	9.963.000	10.364.000	10.855.000	11.335.000	11.730.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.456.000	1.401.000	1.484.000	1.371.000	1.410.000	1.438.000
Erträge aus Gewinnabführung	166.000	209.000	215.000	227.000	234.000	238.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	2.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.000	63.000	63.000	63.000	63.000	63.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.993.000	7.610.000	7.705.000	7.758.000	7.651.000	7.592.000
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.748.000</b>	<b>4.128.000</b>	<b>3.981.000</b>	<b>4.139.000</b>	<b>4.252.000</b>	<b>4.195.000</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	149.000	225.000	168.000	181.000	190.000	142.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.241.000	1.191.000	1.211.000	1.231.000	1.251.000	1.271.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.358.000</b>	<b>2.712.000</b>	<b>2.602.000</b>	<b>2.727.000</b>	<b>2.811.000</b>	<b>2.782.000</b>

## Finanzplan 2014 - 2018

### Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	2.358.000	2.712.000	2.602.000	2.727.000	2.811.000	2.782.000
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	22.111.000	21.388.000	26.778.000	17.852.000	18.034.000	15.745.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	9.855.000	9.963.000	10.364.000	10.855.000	11.335.000	11.730.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	9.516.000	9.483.000	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>43.840.000</b>	<b>43.546.000</b>	<b>39.744.000</b>	<b>31.434.000</b>	<b>32.180.000</b>	<b>30.257.000</b>

<b>B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		<b>Plan 2013</b>	<b>Plan 2014</b>	<b>Plan 2015</b>	<b>Plan 2016</b>	<b>Plan 2017</b>	<b>Plan 2018</b>
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	29.626.000	33.570.000	28.575.000	19.649.000	19.893.000	17.500.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	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	500.000	620.000	620.000	620.000	620.000	620.000
	b) an Dritte	11.564.000	9.206.000	9.399.000	10.015.000	10.517.000	10.987.000
	c) Sondertilgung	2.000.000	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Freie Mittel		0	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>43.840.000</b>	<b>43.546.000</b>	<b>39.744.000</b>	<b>31.434.000</b>	<b>32.180.000</b>	<b>30.257.000</b>