



# **Wirtschaftsplan 2018**

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

## **Wirtschaftsplan 2018**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Investitionsplan</b>	2
<b>II. Wirtschaftsplan 2018</b>	
Erfolgsplan 2018	6
Vermögensplan 2018	7
Stellenplan 2018	8
<b>III. Finanzplan</b>	
Erfolgsplan 2018 - 2022	9
Finanzplan 2018 - 2022	10

## Investitionsplan 2018

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2017	geplante Baukosten 2018	Fertigstellung
"Schwamberger Hof" (Bachstraße / Wichernstraße) Anteil UWS	Neubau	50	50	3.632 m <sup>2</sup>	13.824.000 €	2.000.000 €	<b>6.000.000 €</b>	2020
m20 (Moltkestraße 20)	Neubau Anschlussunterbringung und Büros Soziales, Sozialraum West	24	42	2.269 m <sup>2</sup>	6.790.000 €	5.500.000 €	<b>1.290.000 €</b>	2018
Peter-Ury-Weg 1	Neubau	18	18	1.344 m <sup>2</sup>	4.030.000 €	3.030.000 €	<b>1.000.000 €</b>	2018
Heinz-Brenner-Weg 10	Neubau	17	17	1.224 m <sup>2</sup>	3.860.000 €	2.000.000 €	<b>1.860.000 €</b>	2018
Otl-Aicher-Allee 22	Neubau	31	31	2.800 m <sup>2</sup>	6.900.000 €	2.500.000 €	<b>2.850.000 €</b>	2019
Reutlinger Str. 44	Einbau Sozialstützpunkt DRK und HM- Büro in Bestandsgebäude			229 m <sup>2</sup>	590.000 €	30.000 €	<b>560.000 €</b>	2019
Kemptener Str. 15	Neubau (Nachverdichtung Wiblingen)	24	100	1.800 m <sup>2</sup>	6.690.000 €	500.000 €	<b>1.200.000 €</b>	2020
Im Wiblinger Hart 4	Neubau mit KiTa (Nachverdichtung Wiblingen)	24	70	1.800 m <sup>2</sup>	6.250.000 €	300.000 €	<b>1.000.000 €</b>	2020
Heinz-Brenner-Weg 4	Neubau	16	16	1.200 m <sup>2</sup>	3.600.000 €	0 €	<b>1.000.000 €</b>	2020

## Fortsetzung Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2017	geplante Baukosten 2018	Fertigstellung
Söflinger Str. 120/124	Ersatzneubau mit Nahversorgung	56	56				1.000.000 €	2021
Dichterviertel	Neubau	50	50				1.200.000 €	2022
Projektentwicklung und Vorplanung weitere Projekte	Neubau				800.000 €	0 €	800.000 €	
<b>Summe Neubau</b>		<b>310</b>	<b>450</b>	<b>16.298 m<sup>2</sup></b>	<b>53.334.000 €</b>	<b>15.860.000 €</b>	<b>19.760.000 €</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 2018	Fertigstellung
Sanierung Reutlinger Str. 30-88, BA III, Hs. 44, 46	Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Wärmedämmung, Fassade, Neugestaltung Eingangsbereich, Außenanlagen	27		2.661 m <sup>2</sup>	4.700.000 €	4.700.000 €	2019
Egertweg 12	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Dach, Fenstererneuerung, Außenanlagen	33		1.672 m <sup>2</sup>	2.850.000 €	2.850.000 €	2018
Rieslingweg 1, 3	Wärmedämmung, Dach, Elektro, Außenanlagen	16		868 m <sup>2</sup>	380.000 €	380.000 €	2018
Sammlungsgasse 6	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Dach, Fenstererneuerung	9		587 m <sup>2</sup>	700.000 €	700.000 €	2018
Schülinstraße 9	Fassade, Anbau Balkone, Strangsanierung	5		494 m <sup>2</sup>	950.000 €	950.000 €	2018
Vorplanung Modernisierungsobjekte					350.000 €	350.000 €	
nicht aktivierbarer Instandhaltungsanteil					-500.000 €	-500.000 €	
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>90</b>		<b>6.282 m<sup>2</sup></b>	<b>9.430.000 €</b>	<b>9.430.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme Bauinvestitionen 2018</b>						<b>29.190.000 €</b>	

<b>Instandhaltung</b>	<b>geplante Kosten 2018</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.395.000 €
Instandhaltung Hausmeister	300.000 €
Laufende Instandhaltung	5.952.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	204.000 €
Reserveposition	299.000 €
Instandhaltungsanteil Modernisierungsmaßnahmen (s. Modernisierung)	500.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2018</b>	<b>9.650.000 €</b>

<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken</b>	<b>geplante Investition 2018</b>
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	4.000.000 €
<b>Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2018</b>	<b>4.000.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2018</b>
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2018</b>	<b>500.000 €</b>

## Erfolgsplan 2018

	Ergebnis 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.858.014	46.332.000	49.737.000
b) aus Betreuungstätigkeit	237.044	220.000	150.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.773.648	1.558.000	1.821.000
Summe Umsatzerlöse	48.868.705	48.110.000	51.708.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	934.779	314.000	414.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	574.090	399.000	743.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.950.340	681.000	653.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.039.577	20.973.000	24.971.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	52.265	55.000	64.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	21.091.842	21.028.000	25.035.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>31.236.072</b>	<b>28.476.000</b>	<b>28.483.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.663.903	2.976.000	2.978.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	871.635	933.000	905.000
Summe Personalaufwand	3.535.539	3.909.000	3.883.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	11.743.232	11.560.000	12.116.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.785.112	1.672.000	1.699.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0
Erträge aus Gewinnabführung	427.660	291.000	567.000
Erträge aus Ausleihungen AV	121	500	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.610	45.000	32.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.803.025	6.036.000	4.801.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	980.394	540.000	608.000
Sonstige Steuern	1.272.770	1.280.500	1.303.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>7.569.391</b>	<b>3.815.000</b>	<b>4.672.000</b>

## Vermögensplan 2018

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2018
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	4.672.000
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	28.164.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.116.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	3.764.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>48.716.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2018
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	33.190.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000
	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	13.406.000
	c) Sondertilgungen	1.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>48.716.000</b>

## Wirtschaftsplan 2018 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)														Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2	Azubi	APL	2018	(2017)	davon besetzt am 30.09.2017
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)													3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte						6 (5)	8 (7)	2 (4)	9 (8)		6 (6)			1 (1)	32	(31)	31
Technische Angestellte						3 (3)	7 (6)	0 (1)							10	(10)	9
Hausmeister / Reinigung									1 (1)		11 (11)	1 (1)			13	(13)	13
Auszubildende, BA-Studenten													4 (4)		4	(4)	4
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>2</b> (2)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>9</b> (8)	<b>15</b> (13)	<b>2</b> (5)	<b>10</b> (9)	<b>0</b> (0)	<b>17</b> (17)	<b>1</b> (1)	<b>4</b> (4)	<b>1</b> (1)	<b>62</b>	<b>(61)</b>	<b>60</b>
davon Teilzeitbeschäftigt						1	1		4		1	1			8	(9)	

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

## Erfolgsplan 2018 - 2022

	Plan 2017 €	Plan 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €
Umsatzerlöse	48.110.000	51.708.000	53.135.000	54.494.000	56.812.000	59.923.000
Bestandsveränderungen	314.000	414.000	420.000	435.000	658.000	911.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	399.000	743.000	937.000	1.527.000	1.939.000	1.391.000
Sonstige betriebliche Erträge	681.000	653.000	639.000	639.000	524.000	585.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	21.028.000	25.035.000	25.169.000	25.591.000	26.220.000	27.158.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>28.476.000</b>	<b>28.483.000</b>	<b>29.962.000</b>	<b>31.504.000</b>	<b>33.713.000</b>	<b>35.652.000</b>
Personalaufwand	3.909.000	3.883.000	3.987.000	4.093.000	4.201.000	4.311.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	11.560.000	12.116.000	12.434.000	13.199.000	14.182.000	15.205.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.672.000	1.699.000	1.749.000	1.798.000	1.815.000	1.850.000
Erträge aus Gewinnabführung	291.000	567.000	586.000	603.000	620.000	640.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	500	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.000	32.000	33.000	33.000	33.000	34.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.036.000	4.801.000	5.202.000	6.426.000	7.277.000	7.740.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	540.000	608.000	674.000	604.000	627.000	658.000
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.095.500</b>	<b>5.975.000</b>	<b>6.535.000</b>	<b>6.020.000</b>	<b>6.264.000</b>	<b>6.562.000</b>
Sonstige Steuern	1.280.500	1.303.000	1.339.000	1.376.000	1.431.000	1.505.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.815.000</b>	<b>4.672.000</b>	<b>5.196.000</b>	<b>4.644.000</b>	<b>4.833.000</b>	<b>5.057.000</b>

## Finanzplan 2018 - 2022

### Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	3.815.000	4.672.000	5.196.000	4.644.000	4.833.000	5.057.000
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen						
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge						
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge						
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen						
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)						
	a) von der Gemeinde						
	b) von Dritten	29.746.000	28.164.000	30.376.000	44.398.000	55.426.000	38.505.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	11.560.000	12.116.000	12.434.000	13.199.000	14.182.000	15.205.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	5.556.000	3.764.000	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>50.677.000</b>	<b>48.716.000</b>	<b>48.006.000</b>	<b>62.241.000</b>	<b>74.441.000</b>	<b>58.767.000</b>

<b>B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		<b>Plan 2017</b>	<b>Plan 2018</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Plan 2020</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Plan 2022</b>
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	35.151.000	33.190.000	32.094.000	44.897.000	55.128.000	38.627.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	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	620.000	620.000	620.000	620.000	620.000	620.000
	b) an Dritte	13.406.000	13.406.000	13.292.000	14.724.000	16.693.000	17.520.000
	c) Sondertilgung	1.200.000	1.000.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Freie Mittel	0	0	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>50.677.000</b>	<b>48.716.000</b>	<b>48.006.000</b>	<b>62.241.000</b>	<b>74.441.000</b>	<b>58.767.000</b>