

Wirtschaftsplan 2020

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2020	
Erfolgsplan 2020	5
Vermögensplan 2020	6
Stellenplan 2020	7
III. Finanzplan	
Erfolgsplan 2020 - 2024	8
Finanzplan 2020 - 2024	9

Wirtschaftsplan 2020 - Investitionsplanung

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Gewerbe	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2019	geplante Baukosten 2020	Fertigstellung
"Schwamberger Hof" (Bachstraße / Wichernstraße) Anteil UWS	Neubau mit Gewerbefläche	1	49	45	3.726 m ²	13.824.000 €	10.237.000 €	3.587.000 €	2020
Heinz-Brenner-Weg 2- 4	Neubau	-	23	23	1.594 m ²	5.812.000 €	2.430.000 €	3.382.000 €	2020
Kemptener Str. 15	Neubau (Nachverdichtung Wiblingen)	-	28	105	1.887 m ²	8.000.000 €	3.622.000 €	4.378.000 €	2021
Im Wiblinger Hart 4	Neubau mit KiTa (Nachverdichtung Wiblingen)	1	24	69	2.482 m ²	8.990.000 €	2.946.000 €	4.714.000 €	2021
Lise-Meitner-Str. 3/1	Neubau Bürogebäude	10	-	50	5.007 m ²	21.264.000 €	1.602.000 €	13.430.000 €	2021
Am Weinberg BA I	Neubau mit Gewerbefläche	4	129	138	11.244 m ²	42.939.000 €	5.615.000 €	13.634.000 €	2022
Am Weinberg BA II	Neubau mit Gewerbefläche	4	109	236	8.167 m ²	32.120.000 €	3.889.000 €	9.900.000 €	2022
Karlstraße 36	Neubau	-	27	27	2.025 m ²	7.000.000 €	648.000 €	600.000 €	2022
Söflinger Str. 120/124	Ersatzneubau mit Nahversorgung	1	70	98	6.193 m ²	26.010.000 €	2.516.000 €	6.713.000 €	2022
Dichterviertel	Neubau mit Gewerbefläche	1	50	50	4.710 m ²	15.700.000 €	-	2.655.000 €	2023
Projektentwicklung und Vorplanungen (Safranberg, Egginger Weg, Weinberg (BAIII), Stockmahd)	Neubau	-	-	-	-	1.000.000 €	-	1.000.000 €	
Summe Neubau		22	509	841	47.035 m²	182.659.000 €	33.505.000 €	63.993.000 €	

Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2019	geplante Baukosten 2020	Fertigstellung
Karlstraße 46/2		5		334 m ²	550.000 €	-	550.000 €	2020
Trollingerweg 45-49		25		1.720 m ²	2.200.000 €	-	2.200.000 €	2020
Karlstraße 20		15		1.105 m ²	1.400.000 €	-	1.400.000 €	2020
verschiedene Objekte					850.000 €		850.000 €	
Summe Modernisierungen		45		3.160 m ²	5.000.000 €		5.000.000 €	
Gesamtsumme Bauinvestitionen 2020							68.993.000 €	

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.

Instandhaltung		geplante Kosten 2020
Kemptener Str. 3-13	Fenster, Anstrich Fassade, Balkongeländer, Anstrich TRH, neuer Eingangsbereich, Einbau Limodore	3.900.000 €
Instandhaltung Einzelmaßnahmen		3.070.000 €
Instandhaltung Hausmeister		150.000 €
Laufende Instandhaltung		5.300.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte		515.000 €
Instandhaltungsprojekt teamübergreifende Baumkontrollen		100.000 €
Reserveposition		200.000 €
Summe Instandhaltung 2020		13.235.000 €

Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	geplante Investition 2020
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2020	2.000.000 €

Sonstige Investitionen	geplante Investition 2020
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000 €
Summe Sonstige Investitionen 2020	500.000 €

Wirtschaftsplan 2020 - Erfolgsplan

	Ergebnis 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.067.428	51.712.671	53.595.000
b) aus Betreuungstätigkeit	440.773	240.000	238.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.615.217	1.665.000	1.698.000
Summe Umsatzerlöse	53.123.417	53.617.671	55.531.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	621.904	398.899	339.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	624.462	1.329.655	1.441.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.099.897	755.438	886.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.460.899	26.367.469	29.398.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	8.752	28.000	7.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	25.469.651	26.395.469	29.405.000
Rohergebnis	30.000.031	29.706.194	28.792.000
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.987.589	3.207.000	3.407.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	911.999	997.758	1.040.000
Summe Personalaufwand	3.899.589	4.204.758	4.447.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	12.285.746	12.796.908	12.541.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.014.160	1.575.442	2.003.000
Erträge aus Gewinnabführung	957.031	641.000	729.000
Erträge aus Ausleihungen AV	91	500	1.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.969	35.831	16.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.227.185	4.186.509	4.202.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	848.769	471.897	592.000
Sonstige Steuern	1.307.870	1.327.130	1.315.000
Jahresüberschuss	6.387.804	5.820.881	4.438.000

Wirtschaftsplan 2020 -Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2020
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	4.438.000
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	9.525.000
	b) von Dritten	52.688.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.541.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	4.010.000
	Finanzierungsmittel insgesamt	83.202.000

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2020
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	67.993.000
	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	811.000
	b) an Dritte	12.898.000
	c) Sondertilgungen	1.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt	83.202.000

Wirtschaftsplan 2020 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)														2020	Planstellen	
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2	Azubi	APL		(2019)	davon besetzt 30.09.2019
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)													3	(3)	2
Kaufmännische Angestellte						6 (6)	11 (11)	3 (1)	13 (13)		5 (5)			1 (1)	39	(37)	35
Technische Angestellte						3 (3)	8 (8)								11	(11)	8
Hausmeister / Reinigung									1 (1)		11 (11)	1 (1)			13	(13)	14
Auszubildende, BA-Studenten													3 (3)	3	(3)	3	
INSGESAMT	1 (1)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	9 (9)	19 (19)	3 (1)	14 (14)	0 (0)	16 (16)	1 (1)	3 (3)	1 (1)	69	(67)	62
davon Teilzeitbeschäftigt						1			5		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.

Wirtschaftsplan 2020 - Erfolgsplan 2020 - 2024

	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €
Umsatzerlöse	53.617.671	55.531.000	58.116.000	61.009.000	64.045.000	66.063.000
Bestandsveränderungen	398.899	339.000	710.000	816.000	897.000	531.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.329.655	1.441.000	1.632.000	1.091.000	1.063.000	1.080.000
Sonstige betriebliche Erträge	755.438	886.000	837.000	837.000	937.000	832.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	26.395.469	29.405.000	27.487.000	28.786.000	30.111.000	30.955.000
Rohergebnis	29.706.194	28.792.000	33.808.000	34.967.000	36.831.000	37.551.000
Personalaufwand	4.204.758	4.447.000	4.654.000	4.773.000	4.985.000	5.110.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	12.796.908	12.541.000	13.714.000	15.400.000	16.616.000	16.781.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.575.442	2.003.000	2.057.000	2.074.000	2.165.000	2.173.000
Erträge aus Gewinnabführung	641.000	729.000	770.000	783.000	895.000	935.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	500	1.000	1.000	1.000	1.000	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.831	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.186.509	4.202.000	4.943.000	5.635.000	5.891.000	6.012.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	471.897	592.000	925.000	763.000	781.000	819.000
Ergebnis nach Steuern	7.148.011	5.753.000	8.302.000	7.122.000	7.305.000	7.607.000
Sonstige Steuern	1.327.130	1.315.000	1.348.000	1.389.000	1.435.000	1.453.000
Jahresüberschuss	5.820.881	4.438.000	6.954.000	5.733.000	5.870.000	6.154.000

Wirtschaftsplan 2020 - Vermögensplan 2020 - 2024

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	5.820.000	4.438.000	6.954.000	5.733.000	5.870.000	6.154.000
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	5.000.000	9.525.000	3.200.000	0	0	0
	b) von Dritten	27.016.000	52.688.000	76.899.000	50.572.000	32.333.000	29.059.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.797.000	12.541.000	13.714.000	15.400.000	16.616.000	16.781.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	6.335.000	4.010.000	0	0	0	0
	Finanzierungsmittel insgesamt	56.968.000	83.202.000	100.767.000	71.705.000	54.819.000	51.994.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	42.348.000	67.993.000	84.436.000	54.715.000	37.412.000	34.207.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	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	620.000	811.000	875.000	875.000	875.000	875.000
	b) an Dritte	12.500.000	12.898.000	13.956.000	14.615.000	15.032.000	15.412.000
	c) Sondertilgung	1.000.000	1.000.000	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	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt	56.968.000	83.202.000	100.767.000	71.705.000	54.819.000	51.994.000