

# Wirtschaftsplan 2021

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>I. Investitionsplan</b>	2
<b>II. Wirtschaftsplan 2021</b>	
Erfolgsplan 2021	5
Vermögensplan 2021	6
Stellenplan 2021	7
<b>III. Finanzplan</b>	
Erfolgsplan 2021 - 2025	8
Finanzplan 2021 - 2025	9

## Wirtschaftsplan 2021 - Investitionsplanung

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Gewerbe	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2020	geplante Baukosten 2021	Fertigstellung
Kemptener Str. 15	Neubau (Nachverdichtung Wiblingen)	-	28	103	1.914 m <sup>2</sup>	8.500.000 €	7.000.000 €	1.500.000 €	2021
Im Wiblinger Hart 4	Neubau mit KiTa (Nachverdichtung Wiblingen)	1	24	69	2.536 m <sup>2</sup>	8.990.000 €	6.500.000 €	2.490.000 €	2021
Lise-Meitner-Str. 3/1	Neubau Bürogebäude	10	-	50	5.007 m <sup>2</sup>	19.264.000 €	6.000.000 €	9.000.000 €	2022
Karlstraße 36	Neubau mit Gewerbefläche	1	29	29	2.125 m <sup>2</sup>	9.915.000 €	1.300.000 €	5.000.000 €	2022
Am Weinberg BA I	Neubau mit Gewerbefläche	4	128	138	11.372 m <sup>2</sup>	42.939.000 €	13.000.000 €	12.000.000 €	2023
Am Weinberg BA II	Neubau mit Gewerbefläche	4	106	176	8.281 m <sup>2</sup>	32.120.000 €	8.700.000 €	9.000.000 €	2023
Söflinger Str. 120/124	Ersatzneubau mit Nahversorgung	1	70	98	6.193 m <sup>2</sup>	26.010.000 €	8.000.000 €	11.000.000 €	2023
Dichterviertel	Neubau mit Gewerbefläche	1	41	41	4.041 m <sup>2</sup>	18.607.000 €	5.000.000 €	6.500.000 €	2023
Safranberg BA I	Neubau mit Gewerbefläche	1	50	50	4.710 m <sup>2</sup>	17.270.000 €	500.000 €	3.000.000 €	2023
Beyerstraße 14	Neubau mit Gewerbefläche	1	27	27	2.725 m <sup>2</sup>	9.992.000 €	250.000 €	1.500.000 €	2024
PE Jungingen	Neubau	-	40	40	3.000 m <sup>2</sup>	11.000.000 €	-	500.000 €	2024
Am Weinberg BA III	Neubau	-	50	50	3.750 m <sup>2</sup>	15.125.000 €	-	500.000 €	2025
<b>Summe Neubau</b>		<b>24</b>	<b>593</b>	<b>871</b>	<b>55.654 m<sup>2</sup></b>	<b>219.732.000 €</b>	<b>56.250.000 €</b>	<b>61.990.000 €</b>	

## Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2020	geplante Baukosten 2021	Fertigstellung
Trollingerweg 45-49		25		1.720 m <sup>2</sup>	1.750.000 €	-	1.750.000 €	2021
Karlstraße 20		15		1.105 m <sup>2</sup>	2.300.000 €	-	2.300.000 €	2021
Im Grund 30-40		48		3.894 m <sup>2</sup>	4.050.000 €	-	4.050.000 €	2021
Seelengraben 53		2		184 m <sup>2</sup>	650.000 €	-	650.000 €	2021
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>90</b>		<b>6.904 m<sup>2</sup></b>	<b>8.750.000 €</b>		<b>8.750.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme Bauinvestitionen 2021</b>							<b>70.740.000 €</b>	

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.

<b>Instandhaltung</b>	<b>geplante Kosten 2021</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	3.240.000 €
Instandhaltung Hausmeister	100.000 €
Laufende Instandhaltung	5.800.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	2.355.000 €
Blühwiesenkonzept	120.000 €
E-Ladesäulen diverse Objekte	100.000 €
Reserveposition	200.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2021</b>	<b>11.915.000 €</b>

<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken</b>	<b>geplante Investition 2021</b>
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
<b>Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2021</b>	<b>2.000.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2021</b>
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2021</b>	<b>500.000 €</b>

## Wirtschaftsplan 2021 - Erfolgsplan

	Ergebnis 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.300.955	53.595.000	56.958.000
b) aus Betreuungstätigkeit	344.826	238.000	188.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.715.131	1.698.000	1.792.000
Summe Umsatzerlöse	54.360.912	55.531.000	58.938.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	1.177.233	339.000	-449.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	722.580	1.441.000	1.349.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.256.922	886.000	833.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.236.371	29.398.000	29.179.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	9.418	7.000	7.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	26.245.789	29.405.000	29.186.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>31.271.858</b>	<b>28.792.000</b>	<b>31.485.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.134.002	3.407.000	3.476.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	943.621	1.040.000	1.047.000
Summe Personalaufwand	4.077.624	4.447.000	4.523.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	12.453.605	12.541.000	13.066.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.335.723	2.003.000	2.569.000
Erträge aus Gewinnabführung	503.877	729.000	561.000
Erträge aus Ausleihungen AV	75	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.663	16.000	17.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.995.963	4.202.000	4.142.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	893.523	592.000	756.000
Sonstige Steuern	1.325.429	1.315.000	1.348.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.710.606</b>	<b>4.437.000</b>	<b>5.659.000</b>

## Wirtschaftsplan 2021 -Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2021
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	5.659.000
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	9.025.000
	b) von Dritten	50.165.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	13.066.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	8.910.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>86.825.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2021
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	70.740.000
	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	881.000
	b) an Dritte	13.704.000
	c) Sondertilgungen	1.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>86.825.000</b>

## Wirtschaftsplan 2021 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)														2021	Planstellen	
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2	Azubi	APL		2020	davon besetzt 30.09.2020
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)													3	(3)	2
Kaufmännische Angestellte						6 (6)	12 (11)	5 (1)	12 (13)		5 (5)			0 (1)	40	(37)	37
Technische Angestellte						2 (3)	8 (8)								10	(11)	8
Hausmeister / Reinigung									1 (1)		11 (11)	1 (1)		1 (0)	14	(13)	14
Auszubildende, BA-Studenten													3 (3)	3	(3)	3	
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>2</b> (2)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>8</b> (9)	<b>20</b> (19)	<b>5</b> (1)	<b>13</b> (14)	<b>0</b> (0)	<b>16</b> (16)	<b>1</b> (1)	<b>3</b> (3)	<b>1</b> (1)	<b>70</b>	(67)	<b>64</b>
davon Teilzeitbeschäftigt						(1)	2	(1)	(5)			1			10	(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 2021 - Erfolgsplan 2021 - 2025

	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €
Umsatzerlöse	55.531.000	58.938.000	61.459.000	64.832.000	67.409.000	70.375.000
Bestandsveränderungen	339.000	-449.000	851.000	931.000	666.000	873.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.441.000	1.349.000	1.771.000	1.425.000	2.657.000	2.538.000
Sonstige betriebliche Erträge	886.000	833.000	833.000	933.000	828.000	918.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	29.405.000	29.186.000	30.583.000	31.928.000	33.113.000	34.514.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>28.792.000</b>	<b>31.485.000</b>	<b>34.331.000</b>	<b>36.193.000</b>	<b>38.447.000</b>	<b>40.190.000</b>
Personalaufwand	4.447.000	4.523.000	4.754.000	4.898.000	5.151.000	5.312.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	12.541.000	13.066.000	13.733.000	15.377.000	16.329.000	16.717.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.003.000	2.569.000	2.544.000	2.638.000	2.693.000	2.779.000
Erträge aus Gewinnabführung	729.000	561.000	594.000	626.000	667.000	766.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	0	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.000	17.000	17.000	17.000	17.000	17.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.202.000	4.142.000	4.490.000	4.919.000	5.478.000	5.758.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	592.000	756.000	945.000	890.000	943.000	1.047.000
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.752.000</b>	<b>7.007.000</b>	<b>8.476.000</b>	<b>8.114.000</b>	<b>8.537.000</b>	<b>9.360.000</b>
Sonstige Steuern	1.315.000	1.348.000	1.391.000	1.440.000	1.468.000	1.510.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.437.000</b>	<b>5.659.000</b>	<b>7.085.000</b>	<b>6.674.000</b>	<b>7.069.000</b>	<b>7.850.000</b>

## Wirtschaftsplan 2021 - Vermögensplan 2021 - 2025

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	4.438.000	5.659.000	7.085.000	6.674.000	7.069.000	7.850.000
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	9.525.000	9.025.000	2.500.000	0	0	0
	b) von Dritten	52.688.000	50.165.000	71.611.000	57.708.000	63.621.000	54.663.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.541.000	13.066.000	13.733.000	15.377.000	16.329.000	16.717.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	4.010.000	8.910.000	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>83.202.000</b>	<b>86.825.000</b>	<b>94.929.000</b>	<b>79.759.000</b>	<b>87.019.000</b>	<b>79.230.000</b>

<b>B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		<b>Plan 2020</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Plan 2024</b>	<b>Plan 2025</b>
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	67.993.000	70.740.000	77.980.000	61.700.000	68.450.000	59.810.000
	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	811.000	881.000	931.000	931.000	931.000	931.000
	b) an Dritte	12.898.000	13.704.000	14.518.000	15.628.000	16.138.000	16.989.000
	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
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>83.202.000</b>	<b>86.825.000</b>	<b>94.929.000</b>	<b>79.759.000</b>	<b>87.019.000</b>	<b>79.230.000</b>