

# **Wirtschaftsplan 2022**

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>I. Investitionsplan</b>	2
<b>II. Wirtschaftsplan 2022</b>	
Erfolgsplan 2022	5
Vermögensplan 2022	6
Stellenplan 2022	7
<b>III. Finanzplan</b>	
Erfolgsplan 2022 - 2026	8
Finanzplan 2022 - 2026	9

## Wirtschaftsplan 2022 - Investitionsplanung

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Gewerbe	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2021	geplante Baukosten 2022	Fertigstellung
Lise-Meitner-Str. 3/1 (GE)	Neubau Gewerbefläche			68	7.470 m <sup>2</sup>	18.740.000 €	17.059.000 €	1.681.000 €	2021
Moltkestr. 72/2	Hausmeisterbüro					380.000 €	35.000 €	345.000 €	2022
Karlstraße 36	Neubau mit Gewerbefläche	1	29	29	2.125 m <sup>2</sup>	10.560.000 €	5.000.000 €	4.000.000 €	2023
Am Weinberg BA I	Neubau mit Gewerbefläche, KiTa	4	128	138	11.372 m <sup>2</sup>	44.700.000 €	28.000.000 €	12.000.000 €	2023
Am Weinberg BA II	Neubau mit Gewerbefläche	4	106	176	8.281 m <sup>2</sup>	32.121.000 €	18.374.000 €	11.000.000 €	2023
Söflinger Str. 120/124	Ersatzneubau mit Nahversorgung	1	70	98	6.193 m <sup>2</sup>	26.500.000 €	16.000.000 €	7.500.000 €	2023
Dichterviertel	Neubau mit KiTa	1	41	41	4.041 m <sup>2</sup>	20.340.000 €	7.000.000 €	7.000.000 €	2024
Safranberg	Neubau mit KiTa	1	39	39	3.736 m <sup>2</sup>	19.577.000 €	4.000.000 €	6.000.000 €	2024
Beyerstraße 14	Neubau mit Gastronomie	1	29	29	2.875 m <sup>2</sup>	12.000.000 €	500.000 €	4.000.000 €	2024
Am Weinberg BA III	Neubau	0	50	50	4.500 m <sup>2</sup>	18.000.000 €	-	4.000.000 €	2025
Projekte in Planung bzw. Vorbereitung						146.700.000 €	-	6.000.000 €	
<b>Summe Neubau</b>		<b>13</b>	<b>492</b>	<b>600</b>	<b>43.123 m<sup>2</sup></b>	<b>330.498.000 €</b>	<b>78.874.000 €</b>	<b>63.526.000 €</b>	

### Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2021	geplante Baukosten 2022	Fertigstellung
Trollingerweg 45-49		25		1.720 m²	2.100.000 €	-	2.100.000 €	2022
Im Grund 30-40		48		3.894 m²	7.300.000 €	4.050.000 €	3.250.000 €	2022
Seelengraben 53		2		184 m²	250.000 €	-	250.000 €	2022
Erenäcker 29		22		1.244 m²	2.810.000 €	-	2.810.000 €	2022
Ernst-Wiechert-Weg 12		24		1.420 m²	2.890.000 €	-	2.890.000 €	2022
Karlstr. 46 /2		5		334 m²	720.000 €	-	720.000 €	2022
Unter der Metzsig 19,20		4		217 m²	150.000 €	-	150.000 €	2022
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>130</b>		<b>9.013 m²</b>	<b>16.220.000 €</b>	<b>4.050.000 €</b>	<b>12.170.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme Bauinvestitionen 2022</b>							<b>75.696.000 €</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 2022</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	4.714.400 €
Instandhaltung Hausmeister	100.000 €
Laufende Instandhaltung	6.067.500 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	325.000 €
Streuobstwiese	25.000 €
E-Ladesäulen diverse Objekte	100.000 €
Reserveposition	200.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2022</b>	<b>11.531.900 €</b>

<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken</b>	<b>geplante Investition 2022</b>
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
<b>Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2022</b>	<b>2.000.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2022</b>
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2022</b>	<b>500.000 €</b>

## Wirtschaftsplan 2022 - Erfolgsplan

	Ergebnis 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	53.438.291	56.958.000	57.066.000
b) aus Betreuungstätigkeit	250.248	188.000	222.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.908.979	1.792.000	1.709.000
Summe Umsatzerlöse	55.597.519	58.938.000	58.997.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	1.283.602	-449.000	1.331.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.008.371	1.349.000	1.115.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.272.153	833.000	1.031.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.206.845	29.179.000	30.088.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	9.015	7.000	8.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	28.215.860	29.186.000	30.096.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>30.945.785</b>	<b>31.485.000</b>	<b>32.378.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.254.152	3.476.000	3.572.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	1.038.108	1.047.000	1.140.000
Summe Personalaufwand	4.292.259	4.523.000	4.712.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	13.050.763	13.066.000	14.586.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.190.121	2.569.000	2.304.000
Erträge aus Gewinnabführung	662.856	561.000	584.000
Erträge aus Ausleihungen AV	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.191	17.000	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.887.629	4.142.000	4.303.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	874.409	756.000	748.000
Sonstige Steuern	1.131.886	1.348.000	1.410.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.198.795</b>	<b>5.659.000</b>	<b>4.899.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022 -Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2022
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	4.899.000
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	2.800.000
	b) von Dritten	60.775.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	14.586.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	10.261.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>93.321.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2022
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	75.696.000
	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	807.000
	b) an Dritte	15.318.000
	c) Sondertilgungen	1.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>93.321.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)												Azubi	2022	Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2			(2021)	davon besetzt 30.09.2021	
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	3 (2)													4	(3)	4
Kaufmännische Angestellte						6 (6)	14 (12)	4 (5)	12 (12)		5 (5)				41	(40)	38
Technische Angestellte						2 (2)	8 (8)								10	(10)	10
Hausmeister / Reinigung									1 (1)		12 (11)	1 (1)			14	(13)	14
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>3</b> (2)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>8</b> (8)	<b>22</b> (20)	<b>4</b> (5)	<b>13</b> (13)	<b>0</b> (0)	<b>17</b> (16)	<b>1</b> (1)		<b>69</b>	(66)	<b>66</b>	
davon Teilzeitbeschäftigt						1	1		6		1	1			10	(10)	
Mobiles Arbeiten/ Homeoffice (i.d.R. ein Tag pro Woche)						2	11	1	5		3				22		
Auszubildende, BA-Studenten													3 (3)	3	(3)	3	

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

## Wirtschaftsplan 2022 - Erfolgsplan 2022 - 2026

	Plan 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €
Umsatzerlöse	58.938.000	58.997.000	62.698.000	65.143.000	67.402.000	70.202.000
Bestandsveränderungen	-449.000	1.331.000	1.357.000	1.384.000	1.411.000	1.440.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.349.000	1.115.000	1.296.000	1.212.000	1.758.000	1.953.000
Sonstige betriebliche Erträge	833.000	1.031.000	1.034.000	1.034.000	1.034.000	1.034.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	29.186.000	30.096.000	30.840.000	31.826.000	32.868.000	33.946.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>31.485.000</b>	<b>32.378.000</b>	<b>35.545.000</b>	<b>36.947.000</b>	<b>38.737.000</b>	<b>40.683.000</b>
Personalaufwand	4.523.000	4.712.000	4.971.000	5.154.000	5.439.000	5.643.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	13.066.000	14.586.000	16.048.000	17.349.000	19.377.000	20.400.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.569.000	2.304.000	2.255.000	2.343.000	2.362.000	2.453.000
Erträge aus Gewinnabführung	561.000	584.000	391.000	193.000	189.000	181.000
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	17.000	0	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.142.000	4.303.000	5.034.000	5.892.000	6.594.000	7.267.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	756.000	748.000	808.000	679.000	547.000	541.000
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.007.000</b>	<b>6.309.000</b>	<b>6.820.000</b>	<b>5.723.000</b>	<b>4.607.000</b>	<b>4.560.000</b>
Sonstige Steuern	1.348.000	1.410.000	1.438.000	1.466.000	1.463.000	1.466.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.659.000</b>	<b>4.899.000</b>	<b>5.382.000</b>	<b>4.257.000</b>	<b>3.144.000</b>	<b>3.094.000</b>

## Wirtschaftsplan 2022 - Vermögensplan 2022 - 2026

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	5.659.000	4.899.000	5.382.000	4.257.000	3.144.000	3.094.000
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	9.025.000	2.800.000	0	0	0	0
	b) von Dritten	50.165.000	60.775.000	75.076.000	75.371.000	78.870.000	77.197.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	13.066.000	14.586.000	16.048.000	17.349.000	19.377.000	20.400.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	8.910.000	10.261.000	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>86.825.000</b>	<b>93.321.000</b>	<b>96.506.000</b>	<b>96.977.000</b>	<b>101.391.000</b>	<b>100.691.000</b>

<b>B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		<b>Plan 2021</b>	<b>Plan 2022</b>	<b>Plan 2023</b>	<b>Plan 2024</b>	<b>Plan 2025</b>	<b>Plan 2026</b>
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	70.740.000	75.696.000	77.657.000	76.917.000	80.050.000	78.100.000
	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	881.000	807.000	807.000	807.000	807.000	807.000
	b) an Dritte	13.704.000	15.318.000	16.542.000	17.753.000	19.034.000	20.284.000
	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>86.825.000</b>	<b>93.321.000</b>	<b>96.506.000</b>	<b>96.977.000</b>	<b>101.391.000</b>	<b>100.691.000</b>