

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

WIRTSCHAFTSPLAN 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Summenübersicht	5
2. Erfolgsplan 2022	6
3. Vermögensplan 2022	9
4. Finanzplanung 2022	
a) Erfolgsplan	11
b) Vermögensplan	12
5. Stellenübersicht	15
6. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2022	16

1. Summenübersicht 2022

Umsatzerlöse	1.130.000 €
Jahresgewinn	7.346 €
freie Mittel	183.491 €

Alle Sanierungsmaßnahmen stehen immer unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit und hängen unmittelbar ab von den Finanzhilfen des Bundes bzw. des Landes. Daher werden die Kosten der geplanten Maßnahmen und deren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt jährlich aufeinander abgestimmt.

Ulm verfügt aktuell über drei Sanierungsgebiete (neue Gebiete sind konkret in Planung), so dass das Kerngeschäft der SAN im Jahr 2022 weitestgehend aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert wird. Zusätzliche Honorare werden zudem aus Sonderaufgaben generiert, welche die Stadt Ulm an die SAN vergibt.

Die SAN ist auch 2022 Bauleister nach § 13b UStG. Auch künftig sind nur moderate Gewinne zu erwarten.

Der vorliegende Wirtschaftsplan und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2022 wurden nach § 103 Abs.1 Nr. 5a GemO aufgestellt.

2. Erfolgsplan 2022

Angaben in Euro

			Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
	Erläuterungen Seite				
1.	Umsatzerlöse				
	A) aus Hausbewirtschaftung	16	-	-	-
	B) aus Betreuungstätigkeit				
	a) Stadt Ulm	16	1.089.000	1.070.000	976.009
	b) Sanierungsbetreuung außerhalb	16	41.000	38.000	41.794
	c)	16	-	-	-
	C) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18	-	-	-
	Zwischensumme Umsatzerlöse		1.130.000	1.108.000	1.017.803
2.	Bestand an unfertigen Leistungen	18	-	-	-
3.	Sonstige betriebliche Erträge	18	-	-	333
	Zwischensumme		1.130.000	1.108.000	1.018.136
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20	-	-	- 8.108
	Rohergebnis		1.130.000	1.108.000	1.010.028

Angaben in Euro

			Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
	Erläuterungen Seite				
	Übertrag		1.130.000	1.108.000	1.010.028
5.	Personalaufwand	20 -	932.000	934.000	852.731
6.	Abschreibungen	20 -	20.000	16.000	13.936
7.	Zinsen und ähnliche Erträge	20	-	-	5
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	22 -	167.300	154.000	139.354
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	-	-	-
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.701	4.000	4.012
11.	Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	22 -	3.355	1.254	293
12.	Jahresüberschuss Jahresverlust		7.346	2.746	3.719

3. Vermögensplan 2022

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2022
		Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	7.346
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)	
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	20.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	175.145
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	202.491

B.	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2022
		Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Sachanlagen	16.000
	b) EDV Programme	3.000
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	
3.	Entnahme aus Rücklagen	
4.	Jahresverlust	
5.	Auflösung Ertragszuschüsse	
6.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	
7.	Tilgung von Krediten	
8.	Gewährung von Krediten	
9.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	
10.	Finanzierungsbedarf insgesamt	19.000
11.	Freie Mittel	183.491
12.	Insgesamt	202.491

4. Finanzplanung

4.1 Erfolgsplan

	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	1.108.000	1.130.000	1.145.820	1.168.736	1.192.111
2. Aufwendungen aus L. u. L.	0	0	0	0	0
3. Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0
4. Zinserträge	0	0	0	0	0
5. sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
6. Personalaufwand	-934.000	-932.000	-950.639	-969.652	-989.045
7. Abschreibungen	-16.000	-20.000	-21.000	-21.000	-21.000
8. sonst. betriebliche Aufwendungen	-154.000	-167.300	-170.646	-174.059	-177.540
9. Erträge aus Beteiligung	0	0	0	0	0
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und	0	0	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und					
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.000	10.701	3.535	4.025	4.526
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften,					
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme					
17. außerordentliche Erträge					
18. außerordentliche Aufwendungen					
19. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-1.254	-3.355	-1.414	-1.610	-1.810
20. Sonstige Steuern					
21. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	2.746	7.346	2.121	2.415	2.716

4. Finanzplanung 2021 - 2025

4.2 Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital					
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen					
3.	Jahresgewinn	2.746	7.346	2.121	2.415	2.716
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 abzgl. Entnahmen					
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)					
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	16.000	20.000	21.000	21.000	21.000
12.	Erübrigte Mittel aus den Vorjahren	176.357	175.145	183.491	186.612	190.027
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	195.103	202.491	206.612	210.027	213.742

B. Finanzierungsmittel (Ausgaben)	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
a) Sachanlagen	12.500	16.000	14.000	14.000	14.000
b) EDV-Programme	1.000	3.000	6.000	6.000	6.000
2. Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)					
3. Entnahme aus Rücklagen					
4. Jahresverlust					
5. Auflösung von Ertragszuschüssen					
6. Entnahme langfristiger Rückstellungen					
7. Tilgung von Krediten					
8. Gewährung von Krediten					
9. Finanzierungsfehlbetrag aus den Vorjahren					
10. Finanzierungsbedarf insgesamt	13.500	19.000	20.000	20.000	20.000
11. freie Mittel	181.603	183.491	186.612	190.027	193.742
12. Insgesamt	195.103	202.491	206.612	210.027	213.742

5. Stellenübersicht

(Stand 15.11.2021)

Funktion	Vergütungs- gruppe TVÖD	2019	2020	2021	2022 Ø
Geschäftsführung	AT	1	1	1	1
Architektin (Prokura)	14	1	1	1	1
Stadtplaner/in	12/13	1	1	0	0
Verwaltung/Recht (Prokura)	14	1	1	1	1
Architektinnen	11/12	0,75	0,75	1,75	2
Projektmanagerin Wilhelmsburg	12	1	1	1	0,25
Projektassistenz Wilhelmsburg	8	0	0	0	0,75
Techniker	10	1	1	1	1
Buchhaltung/Personalwesen	9/10	2	2	2	2
Bauzeichnerin/EDV-Betreuung	10	0,75	0,75	0,75	0,75
Sekretariat	8	0,75	0,75	0,75	0,5
Stelle IT-SmartCity - befristet bis 31.12.2021	13	0	0	0,25	0
Reinigungskraft	2	0,25	0,25	0,25	0,25
geringfügig Beschäftigte (2 Personen)	---		0,75	0,75	0,5
Gesamt		10,5	11,25	11,5	11

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
1. Umsatzerlöse			
A) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
Sollmieten	0	0	0
Erlöse aus Umlagen	0	0	0
 Zwischensumme 1 A	0	0	0
B) aus Betreuungstätigkeit			
a) Betreuung für die Stadt Ulm			
Weststadt II	168.000	168.000	163.352
Wengenviertel	230.000	210.000	232.927
Dichterviertel mit Ersatzgebiet	252.000	252.000	312.018
geplantes Sanierungsgebiet "Innenstadt West"	126.000	107.000	0
geplantes Sanierungsgebiet "Dichterviertel II"	40.000	0	0
Wilhelmsburg	178.000	178.000	134.316
Diverse Abbrüche	20.000	55.000	58.552
Sonstige Aufträge	75.000	100.000	74.844
 Summe a	1.089.000	1.070.000	976.009
b) Betreuung im Ulmer Umland			
Ehingen, Beimerstetten, Neu-Ulm	41.000	38.000	41.794
 Summe b	41.000	38.000	41.794

Erläuterungen

Die Betreuungshonorare werden jedes Jahr mit der Stadt Ulm neu vereinbart (pro Sanierungsgebiet).

vorbereitende Untersuchung (VU) und Durchführung

VU analog zum Rahmenplan der Landesgartenschau Ulm 2030

Projektsteuerung WIBU 2022 + Kosten Projektmanagerin, Zuarbeit, Hausverwaltung

Zeitblomstraße, Jungingen-Volksbank

Altlastensanierung Blaubeurer Str. 70/1 (Braun-Areal)

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
c) Betreuungen allgemein			
	0	0	0
Summe c	0	0	0
Zwischensumme 1 B	1.130.000	1.108.000	1.017.803
C) aus anderen Lieferungen und Leistungen			
Erlöse Buchverkäufe	0	0	0
Zwischensumme 1 C	0	0	0
SUMME 1	1.130.000	1.108.000	1.017.803
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			
a) Bestandserhöhungen	0	0	0
b) Bestandsminderungen	0	0	0
SUMME 2	0	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
b) Auflösung von Sonderposten	0	0	0
c) Sonstige Erträge	0	0	333
SUMME 3	0	0	333

Erläuterungen

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0	0	0
Aufwendungen Treuhandvermögen	0	0	0
Aufwendungen sonst.	0	0	8.108
SUMME 4	0	0	8.108
5. Personalaufwand			
a) Personalaufwand gesamt siehe Stellenübersicht Seite 15	716.923	718.461	657.765
b) Soziale Abgaben Gesetzliche Sozialaufwendungen 21%	150.554	150.877	126.045
c) Aufwendungen für Versorgungskassen 9%	64.523	64.662	63.308
e) Auflösung Rückstellung für Altersteilzeit, Sonstige Aufwendg., Rundungsdifferenz	0	0	5.613
SUMME 5	932.000	934.000	852.731
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	3.000	1.000	1.244
b) auf Sachanlagen	16.000	12.500	9.676
c) Sofortabschreibung	1.000	2.500	3.016
SUMME 6	20.000	16.000	13.936
7. Zinsen und ähnliche Erträge			
	0	0	-5
SUMME 7	0	0	-5

Erläuterungen

2020: Aufwendungen (nicht SAN-Gebiete) wurden weiterberechnet.

Im Planansatz sind die Jahressonderzahlungen, das Leistungsentgelt und die Tariferhöhungen enthalten.

Arbeitgeberanteile an der gesetzlichen Sozialversicherung

Abschreibung auf EDV-Programme (AutoCad, Software für Server, digitale Hausakte, usw.)

Abschreibung auf Büroausstattung, neue PC's und Server.

geringwertige Wirtschaftsgüter

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Position	Beträge in Euro		
	Ansatz 2022	Ansatz 2021	Ergebnis 2020
8. Sonstige betriebl. Aufwendungen			
a) Raumkosten	57.000	54.000	51.910
b) Versicherungen, Beiträge, Abgaben	10.000	9.000	8.867
c) Fahrzeugkosten	3.000	3.000	725
d) Reparaturen und Instandhaltung	2.000	2.000	2.326
e) Fortbildung, Reisekosten	4.000	5.000	2.396
f) Bürobedarf, Telefon	7.000	9.000	11.013
g) Rechts- und Beratungskosten	2.000	2.000	11.943
h) Prüfungskosten GmbH und Treuhandvermögen	12.000	12.000	10.000
i) EDV-Wartung und Lizenzen	25.000	15.000	15.361
j) Kostenerstattung Stadt Ulm	7.000	6.000	6.377
k) Kosten Aufsichtsrat (incl. Protokoll)	6.500	7.000	6.534
l) Sonstige Kosten	31.800	30.000	11.902
SUMME 8	167.300	154.000	139.354
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Bankzinsen und andere Zinsen	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	0
SUMME 9	0	0	0
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.701	4.000	4.012
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
a) Körperschaftssteuer	1.659	620	0
b) Körperschaftssteuer (Vorjahr)		0	0
c) Solidaritätszuschlag	91	34	0
d) Gewerbesteuer	1.605	600	0
e) Gewerbesteuer (Vorjahr)		0	0
f) Kapitalertragssteuer + Soli		0	0
g) KFZ-Steuer	0	0	293
SUMME 11	3.355	1.254	293
JAHRESÜBERSCHUSS	7.346	2.746	3.719
JAHRESVERLUST			

Erläuterungen

steigende Energiekosten

fortschreitende Digitalisierung, EDV-Wartung, Lizenzen

u.a. Personalabrechnung, Postversand, usw.

Öffentlichkeitsarbeit (auch Homepage); EDV-Buchhaltung (DATEV); Zeitschriften
und Bücher; freiwillige Sozialleistungen; Sonstiges