

# **Wirtschaftsplan 2023**

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>I. Investitionsplan</b>	2
<b>II. Wirtschaftsplan 2023</b>	
Erfolgsplan 2023	5
Liquiditätsplan 2023	6
voraussichtliche Liquiditätsentwicklung	7
Stellenplan 2023	8
<b>III. Finanzplan</b>	
Erfolgsplan 2023 - 2027	9
Liquiditätsplan 2023 - 2027	10

## Wirtschaftsplan 2023 - Investitionsplanung

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Gewerbe	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2022	geplante Baukosten 2023	Fertigstellung
Söflinger Str. 120/124	Ersatzneubau mit Nahversorgung	1	70	98	6.344 m²	29.000.000 €	23.000.000 €	6.000.000 €	2023
Am Weinberg BA I	Neubau mit Gewerbefläche, KiTa	4	128	138	12.080 m²	46.000.000 €	39.500.000 €	6.500.000 €	2023
Karlstraße 36	Neubau mit Gewerbefläche	1	29	29	2.125 m²	10.560.000 €	8.000.000 €	2.560.000 €	2023
Am Weinberg BA II	Neubau mit Gewerbefläche	4	106	176	8.281 m²	32.810.000 €	26.248.000 €	6.562.000 €	2023
Safranberg	Neubau mit KiTa	1	39	39	3.736 m²	19.577.000 €	7.500.000 €	8.000.000 €	2024
Dichterviertel	Neubau mit KiTa	1	41	41	4.040 m²	18.984.000 €	10.000.000 €	5.000.000 €	2024
Beyerstraße 14	Neubau mit Gastronomie	1	29	29	2.875 m²	12.600.000 €	3.000.000 €	5.000.000 €	2025
OV Unterweiler	Neubau mit Gewerbefläche	1	7	7	791 m²	3.925.000 €	300.000 €	500.000 €	2025
Am Weinberg BA III (Tiefgarage)	Tiefgarage	-	-	55	-	6.140.000 €	1.000.000 €	4.000.000 €	2024
Am Weinberg BA III	Neubau	2	63	-	4.710 m²	23.860.000 €	1.000.000 €	2.773.000 €	2025
Erschließung Herrmannsgarten (Ensslin)		-	-	-	-	3.620.000 €	-	400.000 €	2025
Herrmannsgarten	Neubau mit Gewerbefläche	-	-	-	-	58.780.000 €	50.000 €	1.500.000 €	2029
Projekte in Planung bzw. Vorbereitung		-	-	-	-	88.530.000 €	-	3.500.000 €	
<b>Summe Neubau</b>		<b>16</b>	<b>512</b>	<b>612</b>	<b>44.982 m²</b>	<b>354.386.000 €</b>	<b>119.598.000 €</b>	<b>52.295.000 €</b>	

### Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2022	geplante Baukosten 2023	Fertigstellung
Seelengraben 53		2		184 m²	1.305.000 €	-	1.305.000 €	2023
Unter der Metzsig 19,20		4		217 m²	1.600.000 €	-	1.600.000 €	2023
Pommernweg 20 - 24		16		1.124 m²	3.385.000 €	-	3.385.000 €	2023
Trollinger Weg 39 - 41 - 43		24		1.456 m²	3.739.000 €	-	3.739.000 €	2023
Trollinger Weg 7 - 11		24		1.382 m²	3.537.000 €	-	3.537.000 €	2023
Stifterweg 91 - 95		25		1.404 m²	3.875.000 €	-	3.875.000 €	2023
Projekte in Planung						-	200.000 €	
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>95</b>		<b>5.768 m²</b>	<b>17.441.000 €</b>	-	<b>17.641.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme Bauinvestitionen 2023</b>							<b>69.936.000 €</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 2023</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	5.578.000 €
Instandhaltung Hausmeister	100.000 €
Laufende Instandhaltung	5.600.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	300.000 €
E-Ladesäulen diverse Objekte	550.000 €
PV-Anlagen diverse Objekte	768.000 €
Reserveposition	500.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2023</b>	<b>13.396.000 €</b>

<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken</b>	<b>geplante Investition 2023</b>
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
<b>Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2023</b>	<b>2.000.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2023</b>
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2023</b>	<b>500.000 €</b>

## Wirtschaftsplan 2023 - Erfolgsplan

	Ergebnis 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.271.541	57.066.000	62.371.000
b) aus Betreuungstätigkeit	226.758	222.000	243.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.944.337	1.709.000	2.039.000
Summe Umsatzerlöse	57.442.636	58.997.000	64.653.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	57.984	1.331.000	64.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	916.171	1.115.000	1.154.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.106.572	1.031.000	1.076.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.490.280	30.088.000	34.816.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	7.966	8.000	13.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	29.498.246	30.096.000	34.829.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>30.025.117</b>	<b>32.378.000</b>	<b>32.118.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.459.986	3.572.000	4.091.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	1.009.593	1.140.000	1.194.000
Summe Personalaufwand	4.469.579	4.712.000	5.285.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	14.354.230	14.586.000	16.460.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.171.864	2.304.000	2.745.000
Erträge aus Gewinnabführung	1.762.493	584.000	905.000
Erträge aus Ausleihungen AV	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.206	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.788.757	4.303.000	5.237.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	610.446	748.000	350.000
Sonstige Steuern	1.357.478	1.410.000	1.438.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.052.463</b>	<b>4.899.000</b>	<b>1.509.000</b>

## Wirtschaftsplan 2023 - Liquiditätsplan

	Plan 2023 €
Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	64.427.107
Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	497.100
Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	40.113.555
Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.561.847
Ertragsteuerzahlungen	349.486
<i>Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	<i>44.024.888</i>
<b>Zahlungsmittelüber-schuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.899.319</b>
	Plan 2023 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	
Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte	
Erhaltene Zinsen	0
Erhaltene Dividenden (hier auch Beteiligungserträge)	705.198
<i>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</i>	<i>705.198</i>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	67.591.581
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	
Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte	
<i>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</i>	<i>67.591.581</i>
<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüber-schuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-66.886.383</b>
<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüber-schuss/-bedarf</b>	<b>-45.987.064</b>
	Plan 2023 €
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen	162.662
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	79.723.052
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen	
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde	
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter	
<i>Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>79.885.714</i>
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen	
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und	1.707.634
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	28.006.737
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen	
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde	
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter	
Gezahlte Zinsen	5.231.634
<i>Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>34.946.006</i>
<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüber-schuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>44.939.708</b>
<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres</b>	<b>-1.047.356</b>

## Voraussichtliche Entwicklung der Liquidität

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten <sup>1)</sup>	Liquiditätsplan		Finanzplanung			
		2022 EUR	Wirtschaftsjahr 2023 EUR	Wirtschaftsjahr 2024 EUR	Wirtschaftsjahr 2025 EUR	Wirtschaftsjahr 2026 EUR	Wirtschaftsjahr 2027 EUR
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn <sup>2)</sup>	7.071.213,92					
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn						
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere						
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde						
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn						
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbstständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde						
<b>4</b>	<b>= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn</b>	7.071.213,92					
5	- mittelübertragungsbedingter Liquiditätsbedarf (§ 2 Absatz 4 EigBVO-HGB)						
6	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 2 i. V. m. Anlage 2 Nummer 40 EigBVO-HGB) <sup>3)</sup>	-1.002.293,07	-1.047.356,14	84.551	-87.121	40.022	-31.584
<b>7</b>	<b>= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	6.068.920,85	5.021.564,71	5.106.115,46	5.018.994,17	5.059.015,95	5.027.431,78
8	- davon für bestimmte Zwecke gebunden <sup>4)</sup>						
<b>9</b>	<b>= vorauss. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	6.068.920,85	5.021.564,71	5.106.115,46	5.018.994,17	5.059.015,95	5.027.431,78

<sup>1)</sup> Die Zeile 8 (Gesamtsumme der gebundenen Mittel) kann bedarfsgerecht weiter unterteilt werden.

<sup>2)</sup> Aus der Liquiditätsrechnung (§ 10 i. V. m. Anlage 7 Nr. 48 direkte Methode bzw. Nr. 52 indirekte Methode EigBVO-HGB).

<sup>3)</sup> Sofern verfügbar sollen in Spalte 1, statt der veranschlagten Änderung des Finanzierungsmittelbestands, aktuelle Prognosewerte aufgenommen werden.

<sup>4)</sup> Hierunter können z.B. auch Rückstellungen fallen.

## Wirtschaftsplan 2023 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)												Azubi	2023	Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2			(2022)	davon besetzt 30.09.2022	
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	3 (3)													4	(4)	4
Kaufmännische Angestellte						6 (6)	14 (14)	2 (4)	12 (12)			5 (5)			39	(41)	38
Technische Angestellte						2 (2)	9 (8)								11	(10)	10
Hausmeister / Reinigung												13 (12)	1 (1)		14	(14)	14
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>3</b> (3)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>8</b> (8)	<b>23</b> (22)	<b>2</b> (4)	<b>12</b> (13)	<b>0</b> (0)	<b>18</b> (17)	<b>1</b> (1)		<b>68</b>	(69)	<b>66</b>	
davon Teilzeitbeschäftigt						1	1		7		2	1			12	(10)	
Mobiles Arbeiten/ Homeoffice (i.d.R. ein Tag pro Woche)		1				3	12	1	5		2				24		
Auszubildende, BA-Studenten														<b>3</b> (3)	<b>3</b>	(3)	<b>3</b>

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 2023 - Erfolgsplan 2022 - 2027

	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €
Umsatzerlöse	58.997.000	64.653.000	67.296.000	70.131.000	72.150.000	75.053.000
Bestandsveränderungen	1.331.000	64.000	67.000	69.000	72.000	74.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.115.000	1.154.000	1.083.000	1.544.000	1.678.000	1.791.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.031.000	1.076.000	1.091.000	1.106.000	1.122.000	1.138.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	30.096.000	34.829.000	35.600.000	36.580.000	37.767.000	38.999.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>32.378.000</b>	<b>32.118.000</b>	<b>33.937.000</b>	<b>36.270.000</b>	<b>37.255.000</b>	<b>39.057.000</b>
Personalaufwand	4.712.000	5.285.000	5.476.000	5.776.000	5.988.000	6.316.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	14.586.000	16.460.000	17.521.000	19.021.000	19.719.000	21.097.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.304.000	2.745.000	2.359.000	2.449.000	2.415.000	2.500.000
Erträge aus Gewinnabführung	584.000	905.000	753.000	610.000	658.000	721.000
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	0	0	0	0	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.303.000	5.237.000	6.200.000	7.165.000	8.313.000	9.673.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	748.000	350.000	332.000	262.000	157.000	20.000
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.309.000</b>	<b>2.946.000</b>	<b>2.802.000</b>	<b>2.207.000</b>	<b>1.321.000</b>	<b>172.000</b>
Sonstige Steuern	1.410.000	1.438.000	1.466.000	1.466.000	1.526.000	1.556.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.899.000</b>	<b>1.509.000</b>	<b>1.336.000</b>	<b>741.000</b>	<b>-205.000</b>	<b>-1.385.000</b>

## Wirtschaftsplan 2023 - Liquiditätsplan 2023-2027

	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €
Einzahlungen von Kunden für den Verkauf von Erzeugnissen, Waren und Dienstleistungen	64.427.107	67.062.510	69.891.037	71.902.141	74.798.801
Sonstige Einzahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zugeordnet sind	497.100	512.100	527.100	543.100	559.100
Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	40.113.555	41.075.772	42.355.976	43.754.837	45.314.761
Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.561.847	3.204.580	3.294.580	3.369.783	3.482.213
Ertragsteuerzahlungen	349.486	332.225	261.729	156.652	20.269
<i>Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	<i>44.024.888</i>	<i>44.612.577</i>	<i>45.912.286</i>	<i>47.281.272</i>	<i>48.817.243</i>
<b>Zahlungsmittelüber-schuss/-bedarf aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.899.319</b>	<b>22.962.033</b>	<b>24.505.851</b>	<b>25.163.969</b>	<b>26.540.658</b>
	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens					
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens					
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens					
Einzahlungen aus der Rückzahlung geleisteter Investitionszuschüsse durch Dritte					
Erhaltene Zinsen	0	0	0	0	0
Erhaltene Dividenden (hier auch Beteiligungserträge)	705.198	905.288	752.894	609.500	658.500
<i>Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</i>	<i>705.198</i>	<i>905.288</i>	<i>752.894</i>	<i>609.500</i>	<i>658.500</i>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	67.591.581	53.367.991	61.948.509	66.689.414	71.079.297
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen					
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen					
Auszahlungen für geleistete Investitionszuschüsse an Dritte					
<i>Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</i>	<i>67.591.581</i>	<i>53.367.991</i>	<i>61.948.509</i>	<i>66.689.414</i>	<i>71.079.297</i>
<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüber-schuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-66.886.383</b>	<b>-52.462.702</b>	<b>-61.195.614</b>	<b>-66.079.914</b>	<b>-70.420.797</b>
<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüber-schuss/-bedarf</b>	<b>-45.987.064</b>	<b>-29.500.670</b>	<b>-36.689.763</b>	<b>-40.915.945</b>	<b>-43.880.139</b>

	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen					
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	162.662	142.657	122.475	102.113	84.154
Einzahlungen aus der Aufnahme von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen bei Dritten	79.723.052	86.326.511	112.767.194	130.933.752	163.312.630
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen					
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen der Gemeinde					
Einzahlungen aus Investitionszuweisungen Dritter					
<i>Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>79.885.714</i>	<i>86.469.168</i>	<i>112.889.669</i>	<i>131.035.865</i>	<i>163.396.784</i>
Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen					
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber der Gemeinde und anderen Eigenbetrieben	1.707.634	1.698.783	1.689.931	1.654.090	1.136.341
Auszahlungen aus der Tilgung von Investitionskrediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen gegenüber Dritten	28.006.737	48.990.955	67.437.281	80.117.230	108.740.864
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionsbeiträgen					
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen der Gemeinde					
Auszahlungen aus der Rückzahlung von Investitionszuweisungen Dritter					
Gezahlte Zinsen	5.231.634	6.194.210	7.159.816	8.308.577	9.671.024
<i>Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit</i>	<i>34.946.006</i>	<i>56.883.947</i>	<i>76.287.028</i>	<i>90.079.898</i>	<i>119.548.230</i>
<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss-/bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>44.939.708</b>	<b>29.585.221</b>	<b>36.602.642</b>	<b>40.955.967</b>	<b>43.848.555</b>
<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres</b>	<b>-1.047.356</b>	<b>84.551</b>	<b>-87.121</b>	<b>40.022</b>	<b>-31.584</b>