

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

Wirtschaftsplan 2010

lt. Beschluss des Aufsichtsrates
vom 15. Dezember 2009

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Ges. mbH

Wirtschaftsplan 2010 - Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2010	
Erfolgsplan 2010	4
Vermögensplan 2010	5
Stellenplan 2010	6
IV. Finanzplan	
Erfolgsplan 2009 - 2013	7
Finanzplan 2009 - 2013	8

Investitionsplan 2010

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2009	geplante Baukosten 2010	Fertigstellung
Sedanstraße	Wohnhaus	64	64	4.800 m ²	10.600.000 €	3.163.000 €	5.000.000 €	2011
Neue Str. 104	Geschäfts- und Wohnhaus	4	5	1.053 m ²	3.800.000 €	2.259.000 €	1.541.000 €	2010
Science Park II	Erweiterungsbau Versorgungsgebäude Scanplus	0	0	605 m ²	700.000 €	0 €	700.000 €	2010
Zwischensumme		68	69	6.458 m²	15.100.000 €	5.422.000 €	7.241.000 €	

Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2010	Fertigstellung
Brombeerweg 21,23	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonbau, Grundrissänderungen, Ausbau Dachgeschosse	17		897 m ²	950.000 €	950.000 €	2010
Beim Türmle 3,5	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonbau, Grundrissänderungen, Ausbau Dachgeschosse	8		500 m ²	600.000 €	600.000 €	2010
Am Bleicher Hag 55	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	13		711 m ²	800.000 €	800.000 €	2010
Bleicher- Walk- Str. 12,14	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonbau	14		737 m ²	700.000 €	700.000 €	2010
Einsteinstraße 3	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonbau	10		565 m ²	450.000 €	450.000 €	2010
Sägefildweg 17-23	Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau Zentralheizung	16		792 m ²	435.000 €	435.000 €	2010
Januaris-Zick- Str. 1-5	Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau Zentralheizung	10		516 m ²	345.000 €	345.000 €	2010
Mecklenburger Weg 26-30	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, solare Warmwasserbereitung	16		1.176 m ²	970.000 €	970.000 €	2010
Haslacher Weg 40- 58	Aufzugseinbauten zum Abbau von Barrierern				200.000 €	200.000 €	2010
Summe Modernisierungen		104		5.893 m²	5.450.000 €	5.450.000 €	
Gesamtsumme aller Bauinvestitionen		172	69	12.351 m²	20.550.000 €	5.422.000 €	12.691.000 €

Sonstige Investitionen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2010	Fertigstellung
Grundstücksankäufe					2.000.000 €	2.000.000 €	2010
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung					90.000 €	90.000 €	2010
Gesamtinvestitionen 2010		172	69	12.351 m²	22.640.000 €	5.422.000 €	14.781.000 €

Umbau Büroräume Neue Str. 100, 2. bis 4. OG	Umbau und Modernisierung Büroräume, Brandschutz, Haustechnik			1.080 m ²	700.000 €	300.000 €	2011
--	---	--	--	----------------------	-----------	-----------	------

Anm.: Ausweis erfolgt unter Position "sonstige betriebliche Aufwendungen" als Instandhaltung für eigene Geschäftsräume

Erfolgsplan 2010

	Ergebnis 2008	Ansatz 2009	Ansatz 2010
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtsch.	35.584.074	36.896.069	37.239.200
b) aus Betreuungstätigkeit	173.725	169.000	5.000
c) aus and.Lieferungen u.Leistungen	1.749.923	1.527.670	3.162.000
Summe Umsatzerlöse	37.507.723	38.592.739	40.406.200
Bestandserhöhungen/-minderungen and.aktivierte Eigenleistungen sonst. betriebliche Erträge	251.785 286.576 2.070.684	151.880 350.000 920.200	708.000 450.000 780.200
Aufwend.f.bezogene Liefg.u.Leistg.			
a)Aufwend.f. Hausbewirtschaftung	14.905.146	14.845.900	15.586.900
c)Aufwend.f.and.Sach-u.Dienstleistg.	1.841.686	1.526.000	2.405.000
Summe Aufw.f.bezogene Liefg.u.Leistg.	16.746.832	16.411.900	17.991.900
Rohergebnis:	23.369.936	23.602.919	24.352.500
Personalaufwand			
a)Löhne / Gehälter	2.317.476	2.497.953	2.627.000
b)soz.Abgaben/Altersversorg.	716.104	723.248	782.000
Summe Personalaufwand	3.033.580	3.221.201	3.409.000
AfA immat.Anlagen u.Sachanlagen	8.197.673	8.340.378	8.970.000
sonst.betriebliche Aufwendungen	1.278.493	1.403.900	1.583.000
Erträge aus Gewinnabführung	0	0	170.500
Erträge aus Beteiligungen	27.092	10.000	10.000
Erträge aus Ausleihungen des AV	2.528	770	5.240
sonst.Zinsen u.ähnliche Erträge	208.139	142.000	65.000
Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.756	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.424.570	9.457.481	7.693.000
Steuern vom Eink.,Ertrag, Vermög.	-240.552	164.430	313.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.032.179	1.082.000	1.080.500
Jahresüberschuss	1.879.996	86.299	1.554.740

Vermögensplan 2010

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2010 €	B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2010	
					€	€
					Ausgaben Wirtschafts- jahr	(nachrichtlich) Ausgaben insgesamt
1.	Zuführung zum Stammkapital		1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte		
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen			a) Grundstücke und Gebäude		
				Investitionsplan 2010	14.691.000	22.550.000
3.	Jahresgewinn	1.554.740		b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000	90.000
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen			c) sonstiges		
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge		2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)		
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich		3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen		
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen		4.	Rückzahlung von Stammkapital		
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)		5.	Entnahme aus Rücklagen		
	a) von der Gemeinde	0	6.	Jahresverlust		
	b) von Dritten	8.833.000	7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil		
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	8.970.000	8.	Auflösung Ertragszuschüsse		
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	600.000	9.	Entnahme langfristiger Rückstellungen		
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten		10.	Tilgung von Krediten		
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	3.146.260		a) an Gemeinde	570.000	
				b) an Dritte	6.253.000	
				c) Sondertilgungen	1.500.000	
			11.	Gewährung von Krediten		
				a) an Gemeinde		
				b) an Dritte		
			12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren		
	Finanzierungsmittel insgesamt	23.104.000		Finanzierungsbedarf insgesamt	23.104.000	22.640.000

Wirtschaftsplan 2010 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)												AZUBI/ Prakt.	Planstellen		
	15/AT	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2		2010	(2009)	davon besetzt am 30.9.2009
Geschäftsführer / Prokuristen	1 (1)	2 (2)												3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte				1 (1)	2 (2)	5 (5)	3 (2)	8 (8)		12 (10)	0 (3)			31	(32)	31
Technische Angestellte					4 (4)	4 (4)								8	(8)	8
Hausmeister/Reinigung										16 (16)		3 (3)		19	(18)	19
Auszubildende													3 (3)	3	(3)	3
INSGESAMT	1 (1)	2 (2)		1 (1)	6 (6)	9 (9)	3 (2)	8 (8)	0 (0)	28 (26)	0 (3)	3 (3)	3 (3)	64	(64)	64
davon Teilzeitbeschäftigt								5		2		2		9	9	9

In der Stellenübersicht sind die planmäßigen Stellen aufgeführt. Krankheitsvertretungen, Mutterschaftsvertretungen, Auszubildende die nach Abschluss der Ausbildung ein befristetes Arbeitsverhältnis erhalten, sowie Altersteilzeitvertretungen werden außerplanmäßig beschäftigt.

Finanzplanung 2009 - 2013

Erfolgsplan

		Ergebnis 2008 €	Plan 2009 €	Plan 2010 €	Plan 2011 €	Plan 2012 €	Plan 2013 €
1.	Umsatzerlöse	37.507.723	38.592.739	40.406.200	41.685.700	42.799.800	43.743.800
2.	Bestandsveränderungen	251.785	151.880	708.000	587.000	538.000	509.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	286.576	350.000	450.000	350.000	350.000	350.000
4.	sonstige betriebliche Erträge	2.070.684	920.200	780.200	780.200	730.200	730.200
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	16.746.832	16.411.900	17.991.900	18.766.400	19.503.900	20.216.400
6.	Personalaufwand	3.033.580	3.221.201	3.409.000	3.512.000	3.618.000	3.727.000
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.197.673	8.340.378	8.970.000	9.215.000	9.275.000	9.450.000
8.	sonstige betriebliche Aufwendungen	1.278.493	1.403.900	1.583.000	1.631.000	1.260.000	1.270.000
9.	Erträge aus Gewinnabführung	0	0	170.500	168.300	175.800	169.300
10.	Erträge aus Beteiligungen	27.092	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
11.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.528	770	5.240	5.210	680	650
12.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	208.139	142.000	65.000	67.000	72.000	72.000
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.424.570	9.457.481	7.693.000	7.756.000	8.063.000	8.317.000
14.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.756	0	0	0	0	0
15.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.671.623	1.332.729	2.948.240	2.773.010	2.956.580	2.604.550
16.	Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-240.552	164.430	313.000	291.000	323.000	287.000
17.	Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.032.179	1.082.000	1.080.500	1.090.500	1.100.500	1.100.500
	Jahresgewinn	1.879.996	86.299	1.554.740	1.391.510	1.533.080	1.217.050

Finanzplanung 2009 - 2013

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2009 €	Plan 2010 €	Plan 2011 €	Plan 2012 €	Plan 2013 €
1.	Zuführung zum Stammkapital					
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen					
3.	Jahresgewinn	86.299	1.554.740	1.391.510	1.533.080	1.217.050
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)					
	a) von der Gemeinde					
	b) von Dritten	14.817.800	8.833.000	11.450.000	11.600.000	7.600.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	8.340.378	8.970.000	9.215.000	9.275.000	9.450.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	500.000	600.000	600.000	700.000	700.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten					
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	794.523	3.146.260	0	0	0
	Finanzierungsmittel insgesamt	24.539.000	23.104.000	22.656.510	23.108.080	18.967.050

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013
		€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
	a) Grundstücke und Gebäude	17.450.000	14.691.000	11.437.000	14.500.000	9.500.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
	c) sonstiges	310.000		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	580.000	570.000	570.000	570.000	570.000
	b) an Dritte	6.109.000	6.253.000	6.554.000	6.892.000	7.244.000
	c) Sondertilgung		1.500.000	4.005.510	1.056.080	1.563.050
11.	Gewährung von Krediten					
	a) an Gemeinde					
	b) an Dritte					
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren					
	Finanzierungsbedarf insgesamt	24.539.000	23.104.000	22.656.510	23.108.080	18.967.050