

Wirtschaftsplan 2012

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Wirtschaftsplan 2012

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|--------------------------|-------|
| I. Investitionsplan | 2 |
| II. Wirtschaftsplan 2012 | |
| Erfolgsplan 2012 | 4 |
| Vermögensplan 2012 | 5 |
| Stellenplan 2012 | 6 |
| IV. Finanzplan | |
| Erfolgsplan 2012 - 2016 | 7 |
| Finanzplan 2012 - 2016 | 8 |

Investitionsplan 2012

Neubauvorhaben

| Objekt | Art und Umfang der Maßnahme | Wohnungen | Stellplätze | Nutzfläche | Baukosten gesamt | Baukosten bis 31.12.2011 | geplante Baukosten 2012 | Fertigstellung |
|----------------------|--------------------------------------|------------|-------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| BV Türmle | Neubebauung Türmle, Quartier 1 bis 6 | 183 | 186 | 15.100 m ² | 33.000.000 € | 1.400.000 € | 8.000.000 € | 2015 |
| Zwischensumme | | 183 | 186 | 15.100 m² | 33.000.000 € | 1.400.000 € | 8.000.000 € | |

Modernisierungsmaßnahmen

| Objekt | Art und Umfang der Maßnahme | Wohnungen | Stellplätze | Nutzfläche | Baukosten gesamt | geplante Baukosten 2012 | Fertigstellung |
|--|--|------------|-------------|-----------------------------|---------------------|----------------------------|----------------|
| Gideon-Bacher-Str. 12, 14, 16 | Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau | 19 | | 1.312 m ² | 1.480.000 € | 1.480.000 € | 2011 |
| Mähringer Weg 124 - 128 | Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung | 24 | | 1.458 m ² | 680.000 € | 680.000 € | 2011 |
| Moltkestr. 13, 15, 17, 19 | Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau | 32 | | 1.653 m ² | 1.860.000 € | 1.860.000 € | 2011 |
| Schöner-Berg-Weg 29, 31 | Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung | 13 | | 901 m ² | 790.000 € | 790.000 € | 2011 |
| Schöner-Berg-Weg 47, 49, 51 | Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung | 16 | | 1.131 m ² | 970.000 € | 970.000 € | 2011 |
| Im Grund 70, 72 | Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau Zentralheizung | 10 | | 463 m ² | 460.000 € | 460.000 € | 2011 |
| Elchinger Weg 6, 10, 14 2.BA, Haus 6 | Badmodernisierung, Strangsanierung 1+2, Zentralverteilung, Heizkörper, Nachrüstung Brandschutz, Fassade, Eingangsbereiche | 26 | | 1.895 m ² | 2.000.000 € | 2.000.000 € | 2014 |
| Elchinger Weg 6, 10, 14 1.BA, Haus 14 | Badmodernisierung, Strangsanierung 1+2, Zentralverteilung, Heizkörper, Nachrüstung Brandschutz, Fassade, Eingangsbereiche | 36 | | 2.943 m ² | 1.470.000 € | 1.470.000 € | 2014 |
| Summe Modernisierungen | | 176 | | 11.756 m² | 9.710.000 € | 9.710.000 € | |
| Gesamtsumme aller Bauinvestitionen 2012 | | | | | | 17.710.000 € | |

| Sonstige Investitionen | geplante Investition 2012 |
|--|------------------------------|
| Erwerb von Gebäuden und Grundstücken | 1.000.000 € |
| Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung | 90.000 € |
| Gesamtinvestitionen 2012 | 18.800.000 € |

| Instandhaltung | geplante Kosten 2012 |
|---|-------------------------|
| Instandhaltung Einzelmaßnahmen | 2.350.000 € |
| laufende Instandhaltung | 2.100.000 € |
| Instandhaltung Hausmeister (UWS Service) | 300.000 € |
| Instandhaltung IC-Hotel | 70.000 € |
| Instandhaltung Science-Park | 120.000 € |
| Instandhaltungen gem. TrinkWVo | 250.000 € |
| Sonstiges (OFD-Wohnungen, Wertverbesserung) | 55.000 € |
| Reserveposition | 250.000 € |
| Instandhaltung 2012 | 5.495.000 € |

Erfolgsplan 2012

| | Ergebnis 2010 € | Plan 2011 € | Plan 2012 € |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtsch. | 38.048.328 | 39.871.450 | 40.679.000 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 138.802 | 15.000 | 125.000 |
| d) aus and.Lieferungen u.Leistungen | 3.599.270 | 1.970.000 | 1.506.000 |
| Summe Umsatzerlöse | 41.786.401 | 41.856.450 | 42.310.000 |
| Bestandserhöhungen/-minderungen | 15.530 | 470.000 | 497.000 |
| and.aktivierte Eigenleistungen | 423.594 | 350.000 | 250.000 |
| sonst. betriebliche Erträge | 1.072.420 | 780.200 | 780.200 |
| Aufwend.f.bezogene Liefg.u.Leistg. | | | |
| a)Aufwend.f. Hausbewirtschaftung | 15.934.084 | 16.971.000 | 18.300.000 |
| c)Aufwend.f.and.Sach-u.Dienstleistg. | 2.237.879 | 640.000 | 95.000 |
| Summe Aufw.f.bezogene Liefg.u.Leistg. | 18.171.963 | 17.611.000 | 18.395.000 |
| Rohergebnis: | 25.125.981 | 25.845.650 | 25.442.200 |
| Personalaufwand | | | |
| a)Löhne / Gehälter | 2.495.569 | 2.664.000 | 2.695.000 |
| b)soz.Abgaben/Altersversorg. | 751.870 | 780.000 | 780.000 |
| Summe Personalaufwand | 3.247.439 | 3.444.000 | 3.475.000 |
| AfA immat.Anlagen u.Sachanlagen | 9.337.481 | 10.037.000 | 9.422.000 |
| sonst.betriebliche Aufwendungen | 1.466.523 | 1.803.000 | 1.472.000 |
| Erträge aus Gewinnabführung | 218.633 | 176.000 | 165.800 |
| Erträge aus Beteiligungen | 0 | 10.000 | 10.000 |
| Erträge aus Ausleihungen des AV | 1.055 | 1.000 | 2.000 |
| sonst.Zinsen u.ähnliche Erträge | 108.588 | 67.000 | 62.000 |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme | 0 | 0 | 0 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 7.097.393 | 8.627.000 | 8.493.000 |
| außerordentliches Ergebnis/Aufwand | -16.405 | 0 | 0 |
| Steuern vom Eink.,Ertrag, Vermög. | -309 | 0 | 0 |
| Sonstige Steuern (Grundsteuer) | 1.018.924 | 1.141.000 | 1.161.000 |
| Jahresüberschuss | 3.270.401 | 1.047.650 | 1.659.000 |

Vermögensplan 2012

| A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft) | | Plan 2012 |
|--|---|-------------------|
| | | € |
| 1. | Zuführung zum Stammkapital | |
| 2. | Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen | |
| | | |
| | | |
| 3. | Jahresgewinn | 1.659.000 |
| 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) | |
| | a) von der Gemeinde | |
| | b) von Dritten | 17.368.000 |
| 9. | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 9.422.000 |
| 10. | Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen | 0 |
| | | |
| | | |
| 11. | Rückflüsse aus gewährten Krediten | |
| | | |
| | | |
| 12. | erübrigte Mittel aus Vorjahren | 0 |
| | Finanzierungsmittel insgesamt | 28.449.000 |

| B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung) | | Plan 2012 |
|--|--|-------------------|
| | | € |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | |
| | a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan) | 18.710.000 |
| | b) Betriebs- und Geschäftsausstattung | 90.000 |
| | 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 | 620.000 |
| | b) an Dritte | 6.960.000 |
| | c) Sondertilgungen | 2.069.000 |
| 11. | Gewährung von Krediten | |
| | a) an Gemeinde | |
| | b) an Dritte | |
| 12. | Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren | |
| | Finanzierungsbedarf insgesamt | 28.449.000 |

Wirtschaftsplan 2012 - Stellenplan

| Funktion: | Vergütungs-Gruppe (TVöD) | | | | | | | | | | | | Azubi/ Prakt. | Planstellen | | |
|--|--------------------------|-----------------|----|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------|--------|--------------------------------|
| | 15/AT | 14 | 13 | 12 | 11 | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 5 | 2 | | 2012 | (2011) | davon besetzt am 30.09.2010 |
| Geschäftsführer / Prokuristen | 1 (1) | 2 (2) | | | | | | | | | | | | 3 | (3) | 2 |
| Kaufmännische Angestellte | | | | 1 (1) | 2 (2) | 7 (5) | 2 (3) | 10 (8) | | 8 (12) | 2 (1) | | | 32 | (32) | 32 |
| Technische Angestellte | | | | | 3 (4) | 6 (4) | | | | | | | | 9 | (8) | 9 |
| Hausmeister / Reinigung | | | | | | | | | | 15 (16) | | 2 (3) | | 17 | (19) | 17 |
| Auszubildende, BA-Studenten, Praktikanten | | | | | | | | | | | | | 3 (4) | 3 | (4) | 2 |
| INSGESAMT | 1 (1) | 2 (2) | | 1 (1) | 5 (6) | 13 (9) | 2 (3) | 10 (8) | 0 (0) | 23 (28) | 2 (1) | 2 (3) | 3 (4) | 64 | (66) | 62 |
| davon Teilzeitbeschäftigt | | | | | | | | 4 | | 2 | | 2 | | 8 | 9 | 8 |

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

Erfolgsplan 2012 - 2016

| | Plan 2011 € | Plan 2012 € | Plan 2013 € | Plan 2014 € | Plan 2015 € | Plan 2016 € |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse | 41.856.450 | 42.310.000 | 43.538.000 | 44.828.000 | 46.366.000 | 47.819.000 |
| Bestandsveränderungen | 470.000 | 497.000 | 384.000 | 473.000 | 441.000 | 521.000 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 350.000 | 250.000 | 250.000 | 200.000 | 200.000 | 200.000 |
| sonstige betriebliche Erträge | 780.200 | 780.200 | 780.200 | 780.200 | 780.200 | 780.200 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 17.611.000 | 18.395.000 | 19.000.000 | 19.774.000 | 20.493.000 | 21.386.000 |
| Rohergebnis | 25.845.650 | 25.442.200 | 25.952.200 | 26.507.200 | 27.294.200 | 27.934.200 |
| Personalaufwand | 3.444.000 | 3.475.000 | 3.486.000 | 3.480.000 | 3.614.000 | 3.760.000 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 10.037.000 | 9.422.000 | 9.981.000 | 10.450.000 | 10.624.000 | 10.784.000 |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.803.000 | 1.472.000 | 1.461.000 | 1.477.000 | 1.532.000 | 1.539.000 |
| Erträge aus Gewinnabführung | 176.000 | 165.800 | 164.800 | 167.700 | 165.700 | 162.700 |
| Erträge aus Beteiligungen | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 1.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 | 2.000 |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 67.000 | 62.000 | 62.000 | 62.000 | 62.000 | 62.000 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 8.627.000 | 8.493.000 | 8.750.000 | 8.860.000 | 9.001.000 | 9.072.000 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 2.188.650 | 2.820.000 | 2.513.000 | 2.481.900 | 2.762.900 | 3.015.900 |
| Steuern von Einkommen und vom Ertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 44.000 | 89.000 |
| Sonstige Steuern (Grundsteuer) | 1.141.000 | 1.161.000 | 1.181.000 | 1.201.000 | 1.221.000 | 1.241.000 |
| Jahresüberschuss | 1.047.650 | 1.659.000 | 1.332.000 | 1.280.900 | 1.497.900 | 1.685.900 |

Finanzplanung 2012 - 2016

Vermögensplan

| A. Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | Plan 2011 | Plan 2012 | Plan 2013 | Plan 2014 | Plan 2015 | Plan 2016 |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | € | € | € | € | € | € |
| 1. | Zuführung zum Stammkapital | | | | | | |
| 2. | Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen | | | | | | |
| 3. | Jahresgewinn | 1.047.650 | 1.659.000 | 1.332.000 | 1.280.900 | 1.497.900 | 1.685.900 |
| 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 abzgl. Entnahmen | | | | | | |
| 8. | Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens) | | | | | | |
| | a) von der Gemeinde | | | | | | |
| | b) von Dritten | 22.258.000 | 17.368.000 | 17.200.000 | 12.800.000 | 11.040.000 | 7.120.000 |
| 9. | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 10.037.000 | 9.422.000 | 9.981.000 | 10.450.000 | 10.624.000 | 10.784.000 |
| 10. | Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen | 300.000 | 0 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| 11. | Rückflüsse aus gewährten Krediten | | | | | | |
| 12. | erübrigte Mittel aus Vorjahren | 300.000 | 0 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| | Finanzierungsmittel insgesamt | 33.942.650 | 28.449.000 | 28.713.000 | 24.730.900 | 23.361.900 | 19.789.900 |

| B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | | Plan 2011 | Plan 2012 | Plan 2013 | Plan 2014 | Plan 2015 | Plan 2016 |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | € | € | € | € | € | € |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | | | | | | |
| | a) Grundstücke und Gebäude | 26.135.000 | 18.710.000 | 17.200.000 | 12.800.000 | 11.040.000 | 7.120.000 |
| | b) Betriebs- und Geschäftsausstattung | 90.000 | 90.000 | 90.000 | 90.000 | 90.000 | 90.000 |
| | 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 | 670.000 | 620.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 | 500.000 |
| | b) an Dritte | 6.226.000 | 6.960.000 | 7.659.000 | 8.152.000 | 8.474.000 | 8.775.000 |
| | c) Sondertilgung | 821.650 | 2.069.000 | 3.264.000 | 3.188.900 | 3.257.900 | 3.304.900 |
| 11. | Gewährung von Krediten | | | | | | |
| | a) an Gemeinde | | | | | | |
| | b) an Dritte | | | | | | |
| 12. | Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren | | | | | | |
| | Finanzierungsbedarf insgesamt | 33.942.650 | 28.449.000 | 28.713.000 | 24.730.900 | 23.361.900 | 19.789.900 |