

# **Wirtschaftsplan 2013**

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

## Wirtschaftsplan 2013

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2013	
Erfolgsplan 2013	5
Vermögensplan 2013	6
Stellenplan 2013	7
IV. Finanzplan	
Erfolgsplan 2013 - 2017	8
Finanzplan 2013 - 2017	9

## Investitionsplan 2013

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2012	geplante Baukosten 2013	Fertigstellung
"wohnen am Türmle"	Neubau (Ersatz)	183	186	15.100 m <sup>2</sup>	37.670.000 €	1.700.000 €	<b>11.200.000 €</b>	2016
Sedanstraße 120	Neubau (Ersatz)	14	14	1.047 m <sup>2</sup>	2.650.000 €	130.000 €	<b>1.500.000 €</b>	2014
Virchowstraße 58, 60	Neubau	26	26	1.900 m <sup>2</sup>	4.400.000 €	235.000 €	<b>1.400.000 €</b>	2014
Lettenwald X	Neubau	31	31	2.300 m <sup>2</sup>	5.300.000 €	0 €	<b>2.300.000 €</b>	2014
<b>Summe Neubau</b>		<b>254</b>	<b>257</b>	<b>20.347 m<sup>2</sup></b>	<b>50.020.000 €</b>	<b>2.065.000 €</b>	<b>16.400.000 €</b>	

Bei den Projekten Virchowstraße 58,60 und Lettenwald X sind reine Baukosten angegeben.  
Die Kosten für den Grunderwerb sind in der Position "Sonstige Investitionen" aufgeführt.

## Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2013	Fertigstellung
Moltkestr. 3,5,7,9,11	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau	52		2.304 m <sup>2</sup>	2.650.000 €	2.650.000 €	2013
Kuhbergstr. 10,16 und 11,13	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	18		961 m <sup>2</sup>	670.000 €	670.000 €	2013
Im Grund 76, 78	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	10		536 m <sup>2</sup>	500.000 €	500.000 €	2013
Schöner-Berg-Weg 35, 37	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	13		901 m <sup>2</sup>	920.000 €	920.000 €	2013
Schöner-Berg-Weg 41, 43	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	13		901 m <sup>2</sup>	920.000 €	920.000 €	2013
Elchinger Weg 10, 1.BA	Badmodernisierung, Strangsanierung, Zentralverteilung, Heizkörper, Brandschutz	53		3.067 m <sup>2</sup>	1.830.000 €	1.830.000 €	2014
Elchinger Weg 14, 2. BA	Badmodernisierung, Strangsanierung, Zentralverteilung, Heizkörper, Brandschutz	34		1.928 m <sup>2</sup>	1.116.000 €	1.116.000 €	2014
Elchinger Weg 14, Fassade	Fassade, Fenster, Eingangsbereiche				1.930.000 €	1.930.000 €	2013
Radgasse 39/41	Balkonanbau				140.000 €	140.000 €	2014
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>193</b>		<b>10.598 m<sup>2</sup></b>	<b>10.676.000 €</b>	<b>10.676.000 €</b>	
<b>Gesamtsumme Bauinvestitionen 2013</b>						<b>27.076.000 €</b>	

<b>Instandhaltung</b>	<b>geplante Kosten 2013</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.020.000 €
Laufende Instandhaltung	2.100.000 €
Instandhaltung Hausmeister (UWS Service)	300.000 €
Instandhaltung IC-Hotel	70.000 €
Instandhaltung Gebäude Science-Park	100.000 €
Instandhaltungen gem. TrinkWVo	100.000 €
Sonstiges (OFD-Wohnungen, GMV, Wertverbesserung)	100.000 €
Versicherungsschäden	200.000 €
Reserveposition	260.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2013</b>	<b>5.250.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2013</b>
Erwerb von Gebäuden	1.000.000 €
Grunderwerb Virchowstraße 58, 60	800.000 €
Grunderwerb Lettenwald X	750.000 €
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2013</b>	<b>2.700.000 €</b>

## Erfolgsplan 2013

	Ergebnis 2011 €	Plan 2012 €	Plan 2013 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.158.862	40.679.000	41.441.000
b) aus Betreuungstätigkeit	187.029	125.000	175.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.921.516	1.506.000	1.522.000
Summe Umsatzerlöse	41.267.407	42.310.000	43.138.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	14.235.280	497.000	405.000
Andere aktivierten Eigenleistungen	349.996	250.000	413.000
Sonstige betriebliche Erträge	5.388.430	780.200	735.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.391.201	18.300.000	18.200.000
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.083.484	0	0
c) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	484.931	95.000	71.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	32.959.616	18.395.000	18.271.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>28.281.496</b>	<b>25.442.200</b>	<b>26.420.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.419.341	2.695.000	2.762.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	787.907	780.000	836.000
Summe Personalaufwand	3.207.248	3.475.000	3.598.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	8.793.213	9.422.000	9.855.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.638.971	1.472.000	1.456.000
Erträge aus Gewinnabführung	219.338	165.800	166.000
Erträge aus Beteiligungen	0	10.000	0
Erträge aus Ausleihungen AV	1.023	2.000	2.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	168.893	62.000	62.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.307.395	8.493.000	7.993.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	239.691	0	149.000
Sonstige Steuern	1.304.664	1.161.000	1.241.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.179.569</b>	<b>1.659.000</b>	<b>2.358.000</b>

## Vermögensplan 2013

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2013
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	2.358.000
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	
	b) von Dritten	22.111.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	9.855.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren*	9.516.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>43.840.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2013
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	29.626.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000
	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	500.000
	b) an Dritte	11.564.000
	c) Sondertilgungen	2.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>43.840.000</b>

\* = Betrag korrigiert um den Finanzierungsbetrag des IC-Hotels (12.000.000,-- €)

## Wirtschaftsplan 2013 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)													Azubi/ Prakt.	Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2		2013	(2012)	davon besetzt am 30.09.2012
Geschäftsführer / Prokuristen	1 (1)	2 (0)	(2)												3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte					0 (1)	4 (2)	7 (7)	2 (2)	10 (10)		7 (8)	2 (2)			32	(32)	32
Technische Angestellte						3 (3)	6 (6)								9	(9)	9
Hausmeister / Reinigung											14 (15)	1 (0)	1 (2)		16	(17)	17
Auszubildende, BA-Studenten, Praktikanten														3 (3)	3	(3)	2
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>2</b> (0)	<b>0</b> (2)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (1)	<b>7</b> (5)	<b>13</b> (13)	<b>2</b> (2)	<b>10</b> (10)	<b>0</b> (0)	<b>21</b> (23)	<b>3</b> (2)	<b>1</b> (2)	<b>3</b> (3)	<b>63</b>	(64)	<b>63</b>
davon Teilzeitbeschäftigt									4		2		1		7	(8)	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 2013 - 2017

	Plan 2012 €	Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €
Umsatzerlöse	42.310.000	43.138.000	44.162.000	45.771.000	47.342.000	48.628.000
Bestandsveränderungen	497.000	405.000	447.000	457.000	457.000	489.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	250.000	413.000	455.000	302.000	320.000	253.000
Sonstige betriebliche Erträge	780.200	735.000	743.000	749.000	755.000	761.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.395.000	18.271.000	18.820.000	19.346.000	19.864.000	20.407.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>25.442.200</b>	<b>26.420.000</b>	<b>26.987.000</b>	<b>27.933.000</b>	<b>29.010.000</b>	<b>29.724.000</b>
Personalaufwand	3.475.000	3.598.000	3.697.000	3.964.000	4.216.000	4.519.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	9.422.000	9.855.000	10.055.000	10.588.000	11.049.000	11.292.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.472.000	1.456.000	1.489.000	1.527.000	1.572.000	1.601.000
Erträge aus Gewinnabführung	165.800	166.000	171.000	171.000	172.000	174.000
Erträge aus Beteiligungen	10.000	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.000	62.000	63.000	64.000	65.000	66.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.493.000	7.993.000	8.292.000	8.401.000	8.688.000	8.750.000
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.820.000</b>	<b>3.748.000</b>	<b>3.690.000</b>	<b>3.690.000</b>	<b>3.724.000</b>	<b>3.804.000</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	0	149.000	138.000	134.000	138.000	129.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.161.000	1.241.000	1.261.000	1.281.000	1.321.000	1.371.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.659.000</b>	<b>2.358.000</b>	<b>2.291.000</b>	<b>2.275.000</b>	<b>2.265.000</b>	<b>2.304.000</b>

## Finanzplan 2013 - 2017

### Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2012 €	Plan 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	1.659.000	2.358.000	2.291.000	2.275.000	2.265.000	2.304.000
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 abzgl. Entnahmen						
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)						
	a) von der Gemeinde						
	b) von Dritten	17.368.000	22.111.000	27.192.000	19.615.000	20.738.000	16.445.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	9.422.000	9.855.000	10.055.000	10.588.000	11.049.000	11.292.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	9.516.000	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>28.449.000</b>	<b>43.840.000</b>	<b>39.538.000</b>	<b>32.478.000</b>	<b>34.052.000</b>	<b>30.041.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	18.710.000	29.626.000	30.119.000	22.395.000	23.447.000	18.909.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	c) sonstiges		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	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	b) an Dritte	7.080.000	11.564.000	8.769.000	9.433.000	9.955.000	10.482.000
	c) Sondertilgung	2.069.000	2.000.000	0	0	0	0
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Freie Mittel		0	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>28.449.000</b>	<b>43.840.000</b>	<b>39.538.000</b>	<b>32.478.000</b>	<b>34.052.000</b>	<b>30.041.000</b>