

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

WIRTSCHAFTSPLAN 2014

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Summenübersicht	5
2. Erfolgsplan 2014	6
3. Vermögensplan 2014	9
4. Finanzplanung 2014	
a) Erfolgsplan	11
b) Vermögensplan	12
5. Stellenübersicht	15
6. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2014	16

1. Summenübersicht 2014

Umsatzerlöse	804.000 €
Jahresgewinn	7.207 €
freie Mittel	249.775 €

Alle Sanierungsmaßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der Fördermittelsituation und Bewilligung von Finanzhilfen des Bundes/Landes bzw. der Finanzierbarkeit des städtischen Anteils. Die Sanierungsmaßnahmen und der städtische Haushalt werden jährlich entsprechend abgestimmt.

Da drei Ulmer Sanierungsgebiete in neue Förderprogramme aufgenommen wurden, ist das Kerngeschäft der SAN in 2014 weitestgehend aus Fördermitteln für die Ulmer Gebiete finanzierbar.

2012 konnten zusätzliche Zuschüsse aus dem KfW-Programm "Energetische Stadtsanierung" akquiriert werden, die für die Jahre 2012 - 2016 wirksam werden. Die KfW-Mittel werden über das Treuhandvermögen abgewickelt. Die im Stellenplan ausgewiesene zusätzliche halbe Personalstelle (befristet) wird über KfW-Mittel gedeckt. Zusätzliche Honorare werden aus anderweitigen städtischen Aufträgen generiert. Gleichwohl sind weiterhin nur moderate Gewinne zu erwarten.

Der Wirtschaftsplan und die Finanzplanung wurden für das Geschäftsjahr 2014 nach § 103 Abs.1 Nr. 5a GemO aufgestellt.

Die SAN ist Bauleister nach § 13b UStG.

2. Erfolgsplan 2014

Angaben in Euro

			Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
	Erläuterungen Seite				
1.	Umsatzerlöse				
	A) aus Hausbewirtschaftung	16	-	-	-
	B) aus Betreuungstätigkeit				
	a) Stadt Ulm	16	677.000	719.000	641.333
	b) Sanierungsbetreuung außerhalb	16	25.000	30.000	39.437
	c) KfW-Projekt "energetische Stadtsanierung"*	16	102.000	-	-
	C) aus anderen Lieferungen und Leistungen*	18	-	90.000	28.234
	Zwischensumme Umsatzerlöse		804.000	839.000	709.004
2.	Bestand an unfertigen Leistungen	18	-	-	-
3.	Sonstige betriebliche Erträge	18	-	10.000	5.364
	Zwischensumme		804.000	849.000	714.368
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen*	20	-	- 50.000	-
	Rohergebnis		804.000	799.000	714.368

*KfW-Projekt "Energetische Stadtsanierung" mit begrenzter Laufzeit

Angaben in Euro

			Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
	Erläuterungen Seite				
	Übertrag		804.000	799.000	714.368
5.	Personalaufwand*	20 -	641.000	616.000	571.603
6.	Abschreibungen	20 -	20.000	20.000	17.203
7.	Zinsen und ähnliche Erträge	20	1.000	1.000	1.604
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	22 -	133.500	152.000	121.118
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	-	-	1.457
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		10.500	12.000	4.591
11.	Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	22 -	3.293	3.762	293
12.	Jahresüberschuß Jahresverlust		7.207	8.238	4.298

* siehe Erläuterungen S. 15 Punkt 5 Stellenübersicht

3. Vermögensplan 2014

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2014
		Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	7.207
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	241.568
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	268.775

B.	Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2014
		Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Sachanlagen	7.700
	b) EDV Programme	11.300
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	249.775
12.	Insgesamt	268.775

4. Finanzplanung

4.1 Erfolgsplan

	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse*	839.000	804.000	801.000	813.015	761.000
2. Aufwendungen aus L. u. L. (KfW)	-50.000	0	0	0	0
3. Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0
4. Zinserträge	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
5. sonstige betriebliche Erträge	10.000	0	0	0	0
6. Personalaufwand*	-616.000	-641.000	-640.000	-649.600	-605.000
7. Abschreibungen	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-18.000
8. sonst. betriebliche Aufwendungen	-152.000	-133.500	-135.503	-137.535	-135.000
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	12.000	10.500	6.498	6.880	4.000
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften, 16. Aufwendungen aus Verlustübernahme 17. außerordentliche Erträge 18. außerordentliche Aufwendungen 19. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-3.762	-3.293	-2.599	-2.752	-1.600
20. Sonstige Steuern					
21. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	8.238	7.207	3.899	4.128	2.400

* Die auf Seite 5 beschriebenen zusätzlichen KfW-Zuschüsse für energetische Stadtsanierung erhöhen entsprechend die Umsatzerlöse und den Personalaufwand für die befristete Laufzeit bis 2016.

4. Finanzplanung 2013 - 2017

4.2 Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital					
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen					
3.	Jahresgewinn	8.238	7.207	3.899	4.128	2.400
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)					
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	20.000	20.000	20.000	20.000	18.000
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	285.274	241.568	249.775	254.674	263.801
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	313.512	268.775	273.674	278.801	284.201

B. Finanzierungsmittel (Ausgaben)		Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
	a) Sachanlagen	10.800	7.700	11.000	10.000	10.000
	b) EDV-Programme	8.200	11.300	8.000	5.000	5.000
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)					
3.	Entnahme aus Rücklagen*	10.000				
4.	Jahresverlust					
5.	Auflösung Ertragszuschüsse					
6.	Entnahme langfristiger Rückstellungen					
7.	Tilgung von Krediten					
8.	Gewährung von Krediten					
9.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren					
10.	Finanzierungsbedarf insgesamt	29.000	19.000	19.000	15.000	15.000
11.	freie Mittel	284.512	249.775	254.674	263.801	269.201
12.	Insgesamt	313.512	268.775	273.674	278.801	284.201

*Einmaliger Betrag i.H. von € 10.000 für Dokumentationen, der 2013 nicht abgerufen werden konnte.

5. Stellenübersicht

(Stand 31.10.2013)

Funktion	Vergütungs- gruppe TVÖD	2011	2012	2013	2014 Ø
Geschäftsführung	AT	1	1	1	1
Verwaltung					
Prokurist/Gebietsbetreuer	14	1	1	1	1
Gebietsbetreuer	13	1	0	0	0
Buchhaltung/Personalwesen	9	1,75	1,75	1,75	1,75
Sekretariat/Aushilfe	6	0,75	0,75	1	1
Reinigungskraft	2	0,25	0,25	0,25	0,25
Technik					
Architekt	12	1	1	1	1
Architekt/Stadtplaner	12	0	1	1	1
*Architekt/Stadtplaner - befristet	11			0,5	1
Techniker	10	1	1	1	1
Bauzeichner/EDV-Betreuung	8	0,5	0,5	0,75	0,75
Gesamt		8,25	8,25	9,25	9,75

Über das KfW-Programm 432 "Energetische Stadtsanierung" können für drei Jahre pro Jahr maximal € 76.000 finanziert werden. Das entspricht ca. 1,5 Stellen. Davon wird in 2014 eine halbe Stelle befristet im Stellenplan wirksam. Die Mittel sind beantragt. Die Zusage ist erfolgt.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
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 -			
Altgebiete (Abschluss der Sanierung)	0	0	34.751
Weststadt - Soziale Stadt incl. Modellvorhaben	0	0	4.201
Weststadt II	213.000	252.000	250.000
Magirus II - Stadtrehal	4.000	21.000	46.008
Wengenviertel	168.000	84.000	67.226
Dichterviertel	232.000	225.000	176.470
Oberer Kuhberg	10.000	13.000	13.235
Safranberg (Baufeldfreimachung BA 2, u.a.)	50.000	84.000	49.442
Sonstige Aufträge	0	40.000	
 Summe a	677.000	719.000	641.333
b) Sanierungsbetreuung außerhalb			
Ehingen, Beimerstetten, Amstetten, Neu-Ulm	25.000	30.000	39.437
 Summe b	25.000	30.000	39.437

Erläuterungen

Abrechnung und Ausgleichsbeträge

Die Betreuungshonorare werden pro Sanierungsgebiet jährlich vertraglich mit der Stadt Ulm vereinbart.

Auftrag für LI

sonstige Aufträge der Stadt Ulm, die noch nicht beziffert werden können (u.a. Hindenburgkaserne).

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
c) Betreuungen allgemein			
KfW- Pilotprojekt "energetische Stadtsanierung":			
Wengenviertel - Sanierungsmanagement	64.000		
Weststadt II - Konzept	38.000		
Summe c	102.000	0	0
Zwischensumme 1 B	804.000	749.000	680.770
C) aus anderen Lieferungen und Leistungen			
KfW-Pilotprojekt		90.000	28.218
Erlöse Buchverkäufe	0	0	16
Zwischensumme 1 C	0	90.000	28.234
SUMME 1	804.000	839.000	709.004
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	10.000	5.364
SUMME 3	0	10.000	5.364

Erläuterungen

einmaliger Betrag für Dokumentationen, der nicht über Treuhandmittel abgerechnet werden kann. Finanzierung aus Rücklage.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0	0	0
Aufwendungen Treuhandvermögen	0	0	0
Aufwendungen sonst.	0	50.000	0
SUMME 4	0	50.000	0
5. Personalaufwand			
a) Personalaufwand für Geschäftsführung, kaufm. und technische Angestellte, Reinigung Büro und incl. KfW-Projekt	523.077	510.000	467.056
b) soziale Abgaben			
Gesetzliche Sozialaufwendungen	21% 109.846	107.100	86.014
Aufwendungen für Versorgungskassen	9% 47.077	45.900	42.133
d) Auflösung Rückstellung für Altersteilzeit, sonstige Aufwend., Rundungsdifferenz	-39.000	-47.000	-23.600
SUMME 5	641.000	616.000	571.603
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	11.300	8.200	6.337
b) auf Sachanlagen	7.700	10.800	9.570
c) Sofortabschreibung	1.000	1.000	1.296
SUMME 6	20.000	20.000	17.203
7. Zinsen und ähnliche Erträge			
	-1.000	-1.000	-1.604
SUMME 7	-1.000	-1.000	-1.604

Erläuterungen

KfW - Pilotprojekt (energetische Stadtsanierung)
Beauftragung Dritter und Sachkosten

Im Planansatz sind die Weihnachtswendungen, das Urlaubsgeld und die
Tariferhöhungen 2014 enthalten.
Siehe auch Erläuterungen S. 15 Punkt 5 Stellenübersicht.

Arbeitgeberanteile an der gesetzlichen Sozialversicherung

Ein Arbeitnehmer ist ab 05/12 bis 10/2014 in der passiven Phase ATZ.

Abschreibung auf EDV-Programme (AutoCad + Software Server)

Abschreibung auf Büroausstattung, neue PC's und Server.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2014	Ansatz 2013	Ergebnis 2012
8. Sonstige betriebl. Aufwendungen			
a) Raumkosten	50.000	50.000	47.890
b) Versicherungen, Beiträge, Abgaben	8.500	8.000	6.973
c) Fahrzeugkosten	3.000	3.000	1.764
c) Reparaturen und Instandhaltung	1.000	2.000	839
d) Fortbildung, Reisekosten	10.000	15.000	9.324
e) Bürobedarf, Telefon	8.000	8.000	7.944
f) Rechts- und Beratungskosten	5.000	5.000	5.662
g) Prüfungskosten GmbH und Treuhandvermögen	15.000	15.000	16.018
h) EDV-Wartung	7.000	7.000	4.219
i) Kostenerstattung Stadt Ulm	10.000	10.000	8.319
j) Sonstige Kosten	16.000	29.000	12.166
SUMME 8	133.500	152.000	121.118
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Bankzinsen und andere Zinsen	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	1.457
SUMME 9	0	0	1.457
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	10.500	12.000	4.591
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
a) Körperschaftssteuer	1.628	1.860	0
b) Körperschaftssteuer Vorjahr		0	0
c) Solidaritätszuschlag	90	102	0
d) Gewerbesteuer	1.575	1.800	0
e) Gewerbesteuer Vorjahr		0	0
f) KFZ-Steuer	0	0	293
SUMME 11	3.293	3.762	293
JAHRESÜBERSCHUß	7.207	8.238	4.298
JAHRESVERLUST			

Erläuterungen

incl. Kfz-Steuer

Aufsichtsrat; EDV-Buchhaltung Datev; Zeitschriften+Bücher; freiwillige
Sozialleistungen; Sonstiges