

# **Wirtschaftsplan 2015**

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

## Wirtschaftsplan 2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Investitionsplan</b>	2
<b>II. Wirtschaftsplan 2015</b>	
Erfolgsplan 2015	5
Vermögensplan 2015	6
Stellenplan 2015	7
<b>IV. Finanzplan</b>	
Erfolgsplan 2015 - 2019	8
Finanzplan 2015 - 2019	9

## Investitionsplan 2015

### Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2014	geplante Baukosten 2015	Fertigstellung
"wohnen am Türmle"	Neubau (Ersatz)	181	186	15.100 m <sup>2</sup>	37.670.000 €	20.000.000 €	9.000.000 €	2016
"wohnen am Türmle", Q7	Neubau (Ersatz)	4	4	484 m <sup>2</sup>	1.150.000 €	100.000 €	800.000 €	2016
Otl-Aicher-Allee 1	Neubau	29	29	2.295 m <sup>2</sup>	6.670.000 €	2.370.000 €	4.300.000 €	2015
"wohnen im Keplerbogen" (Keplerstr./Carl-Ebner-Str.)	Neubau	41	42	3.065 m <sup>2</sup>	9.550.000 €	200.000 €	4.000.000 €	2016
Bachstraße / Wichernstraße	Neubau	50	50	3.750 m <sup>2</sup>	9.500.000 €	50.000 €	200.000 €	2018
"wohnen im Winklerhof" (Winklerstr./Nagelstr./ Gutenbergstr.)	Ausbau Dachgeschoss	8	0	343 m <sup>2</sup>	770.000 €	0 €	250.000 €	2017
Vorplanung weitere Bauvorhaben							450.000 €	
<b>Summe Neubau</b>		<b>313</b>	<b>311</b>	<b>25.037 m<sup>2</sup></b>	<b>65.310.000 €</b>	<b>22.720.000 €</b>	<b>19.000.000 €</b>	

Bei allen Projekten 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 2015	Fertigstellung
Schöner-Berg-Weg 11	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Neugestaltung Eingangsbereich	35		1.676 m <sup>2</sup>	2.640.000 €	2.640.000 €	2015
Schöner-Berg-Weg 15, 17	Wärmedämmung Fassade, Dach, Balkone	12		858 m <sup>2</sup>	400.000 €	400.000 €	2015
"wohnen im Winklerhof" (Winklerstr./Nagelstr./ Gutenbergstr.), BA I	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau, Ausbau Dachgeschoss	9		512 m <sup>2</sup>	975.000 €	975.000 €	2015
Im Grund 22, 24	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Elektro, Strangsanierung, Fenster, Außenanlagen	21		1.879 m <sup>2</sup>	1.740.000 €	1.740.000 €	2015
Im Grund 26	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Elektro, Strangsanierung, Fenster, Aufzug, Außenanlagen	25		1.413 m <sup>2</sup>	1.800.000 €	1.800.000 €	2015
Meinlohstraße 4, 6, 8, 10	Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Elektro, Böden	16		667 m <sup>2</sup>	855.000 €	855.000 €	2015
Basteistr. 48	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	9		599 m <sup>2</sup>	790.000 €	790.000 €	2015
Steingasse 1+3	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung	17		1.027 m <sup>2</sup>	1.200.000 €	1.200.000 €	2015
Vorplanung Modernisierungsobjekte					100.000 €	100.000 €	
Nicht aktivierter Instandhaltungsanteil (kalk.)						-1.000.000 €	
<b>Summe Modernisierungen</b>		<b>144</b>		<b>8.630 m<sup>2</sup></b>	<b>10.500.000 €</b>	<b>9.500.000 €</b>	

<b>Instandhaltung</b>	<b>geplante Kosten 2015</b>
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.000.000 €
Laufende Instandhaltung	2.200.000 €
Instandhaltung Hausmeister (UWS Service)	300.000 €
Instandhaltung IC-Hotel	70.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte (z.B. Science-Park)	250.000 €
Nachrüstung Kabelnetz Netzebene 4	300.000 €
Versicherungsschäden	150.000 €
Reserveposition	330.000 €
Instandhaltungsanteil Modernisierung (siehe Modernisierungsmaßnahmen)	1.000.000 €
<b>Summe Instandhaltung 2015</b>	<b>6.600.000 €</b>

<b>Erwerb von Gebäuden und Grundstücken</b>	<b>geplante Investition 2015</b>
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	4.000.000 €
<b>Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2015</b>	<b>4.000.000 €</b>

<b>Sonstige Investitionen</b>	<b>geplante Investition 2015</b>
externe Umstellungskosten ERP-System (nicht aktivierungsfähig)	645.000 €
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000 €
<b>Summe Sonstige Investitionen 2015</b>	<b>795.000 €</b>

## Erfolgsplan 2015

	Ergebnis 2013 €	Plan 2014 €	Plan 2015 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.917.102	41.303.000	44.252.000
b) aus Betreuungstätigkeit	289.374	205.000	220.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.389.977	1.474.000	1.147.000
Summe Umsatzerlöse	42.596.453	42.982.000	45.619.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	283.278	1.274.000	394.000
Andere aktivierten Eigenleistungen	654.565	493.000	508.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.196.109	910.000	750.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.844.018	19.128.000	20.351.000
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0
c) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	70.667	71.000	82.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	18.914.684	19.199.000	20.433.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>25.815.719</b>	<b>26.460.000</b>	<b>26.838.000</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.639.398	2.790.000	2.986.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	844.362	841.000	846.000
Summe Personalaufwand	3.483.759	3.631.000	3.832.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	9.810.071	9.963.000	10.655.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.139.809	1.401.000	1.986.000
Erträge aus Gewinnabführung	341.049	209.000	219.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0
Erträge aus Ausleihungen AV	958	1.000	1.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121.558	63.000	55.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.967.881	7.610.000	6.374.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	69.518	225.000	303.000
Sonstige Steuern	1.205.500	1.191.000	1.231.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.602.746</b>	<b>2.712.000</b>	<b>2.732.000</b>

## Vermögensplan 2015

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2015
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	2.732.000
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	27.731.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	10.655.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	5.502.000
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>46.620.000</b>

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2015
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	32.500.000
	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	620.000
	b) an Dritte	9.350.000
	c) Sondertilgungen	4.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>46.620.000</b>

## Wirtschaftsplan 2015 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)															Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2	Azubi	APL	2015	(2014)	davon besetzt am 30.09.2014
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)														3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte						3 (3)	9 (9)	3 (2)	11 (11)		8 (8)				1 (1)	35	(34)	33
Technische Angestellte						3 (3)	6 (6)									9	(9)	7
Hausmeister / Reinigung											12 (13)			1 (1)		13	(14)	13
Auszubildende, BA- Studenten, Praktikanten														4 (4)		4	(4)	3
<b>INSGESAMT</b>	<b>1</b> (1)	<b>2</b> (2)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>0</b> (0)	<b>6</b> (6)	<b>15</b> (15)	<b>3</b> (2)	<b>11</b> (11)	<b>0</b> (0)	<b>20</b> (21)	<b>0</b> (0)	<b>1</b> (1)	<b>4</b> (4)	<b>1</b> (1)	<b>64</b>	<b>(64)</b>	<b>59</b>
davon Teilzeitbeschäftigt						1		1	5		2		1			10	(8)	

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



## Erfolgsplan 2015 - 2019

	Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €	Plan 2019 €
Umsatzerlöse	42.982.000	45.619.000	46.874.000	48.456.000	49.473.000	50.516.000
Bestandsveränderungen	1.274.000	394.000	656.000	460.000	683.000	513.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	493.000	508.000	479.000	374.000	514.000	466.000
Sonstige betriebliche Erträge	910.000	750.000	755.000	708.000	711.000	764.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19.199.000	20.433.000	21.264.000	21.966.000	22.755.000	23.233.000
<b>Rohergebnis</b>	<b>26.460.000</b>	<b>26.838.000</b>	<b>27.500.000</b>	<b>28.032.000</b>	<b>28.626.000</b>	<b>29.026.000</b>
Personalaufwand	3.631.000	3.832.000	3.978.000	4.129.000	4.367.000	4.480.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	9.963.000	10.655.000	11.367.000	11.693.000	12.006.000	12.177.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.401.000	1.986.000	1.439.000	1.389.000	1.426.000	1.450.000
Erträge aus Gewinnabführung	209.000	219.000	233.000	237.000	241.000	248.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.000	55.000	55.000	55.000	55.000	55.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.610.000	6.374.000	6.564.000	6.624.000	6.642.000	6.682.000
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.128.000</b>	<b>4.266.000</b>	<b>4.441.000</b>	<b>4.490.000</b>	<b>4.482.000</b>	<b>4.541.000</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	225.000	303.000	328.000	321.000	337.000	360.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.191.000	1.231.000	1.241.000	1.251.000	1.261.000	1.271.000
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.712.000</b>	<b>2.732.000</b>	<b>2.872.000</b>	<b>2.918.000</b>	<b>2.884.000</b>	<b>2.910.000</b>

## Finanzplan 2015 - 2019

### Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €	Plan 2019 €
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	2.712.000	2.732.000	2.872.000	2.918.000	2.884.000	2.910.000
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	21.388.000	27.731.000	26.622.000	20.759.000	26.851.000	24.760.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	9.963.000	10.655.000	11.367.000	11.693.000	12.006.000	12.177.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	9.483.000	5.502.000	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>43.546.000</b>	<b>46.620.000</b>	<b>40.861.000</b>	<b>35.370.000</b>	<b>41.741.000</b>	<b>39.847.000</b>

<b>B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>		<b>Plan 2014</b>	<b>Plan 2015</b>	<b>Plan 2016</b>	<b>Plan 2017</b>	<b>Plan 2018</b>	<b>Plan 2019</b>
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	33.570.000	32.500.000	28.215.000	22.011.000	27.721.000	25.054.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000	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	620.000	620.000	620.000	620.000	620.000	620.000
	b) an Dritte	9.206.000	9.350.000	9.876.000	10.589.000	11.250.000	12.023.000
	c) Sondertilgung	0	4.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Freie Mittel	0	0	0	0	0	0
	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>43.546.000</b>	<b>46.620.000</b>	<b>40.861.000</b>	<b>35.370.000</b>	<b>41.741.000</b>	<b>39.847.000</b>