

Wirtschaftsplan 2016

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Wirtschaftsplan 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2016	
Erfolgsplan 2016	5
Vermögensplan 2016	6
Stellenplan 2016	7
III. Finanzplan	
Erfolgsplan 2016 - 2020	8
Finanzplan 2016 - 2020	9

Investitionsplan 2016

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2015	geplante Baukosten 2016	Fertigstellung
"wohnen am Türmle"	Neubau (Ersatz)	181	186	15.100 m ²	37.670.000 €	32.500.000 €	5.170.000 €	2016
"wohnen am Türmle", Q7	Neubau (Ersatz)	4	4	484 m ²	1.150.000 €	750.000 €	400.000 €	2016
Otl-Aicher-Allee 1	Neubau	29	29	2.295 m ²	7.037.000 €	4.537.000 €	2.500.000 €	2016
"wohnen im Keplerbogen" (Keplerstr./Carl-Ebner-Str.)	Neubau	41	42	3.065 m ²	9.550.000 €	2.000.000 €	5.000.000 €	2017
"Schwamberger Hof" (Bachstraße / Wichernstraße) Anteil UWS	Neubau	49	49	3.300 m ²	9.000.000 €	500.000 €	1.000.000 €	2018
"wohnen im Winklerhof" (Winklerstr./Nagelstr./ Gutenbergstr.)	Ausbau Dachgeschoss	8	0	343 m ²	1.220.000 €	370.000 €	850.000 €	2016
m20 (Moltkestraße 20)	Neubau Anschlussunterbringung Flüchtlinge und Büros Bereich Bildung und Soziales	25	34	2.100 m ²	5.800.000 €	500.000 €	3.000.000 €	2017
Peter-Ury-Weg (Lettenwald)	Neubau	16	16	1.200 m ²	3.400.000 €	0 €	1.000.000 €	2018
Heinz-Brenner-Weg (Lettenwald)	Neubau	24	24	1.800 m ²	5.000.000 €	0 €	1.000.000 €	2018
Vorplanung weitere Bauvorhaben							360.000 €	
Summe Neubau		377	384	29.687 m²	79.827.000 €	41.157.000 €	20.280.000 €	

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 2016	Fertigstellung
Sanierung Reutlinger Str. 30-88, BA I, Hs. 84,86,88	Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Wärmedämmung, Fassade, Neugestaltung Eingangsbereich, Außenanlagen	42		3.848 m ²	6.000.000 €	6.000.000 €	2017
Gideon-Bacher-Str. 15	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung (Denkmalschutz)	5		534 m ²	1.100.000 €	1.100.000 €	2016
Schöner-Berg-Weg 14,16,18	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Elektro, Strangsanierung, Fenster, Außenanlagen	18		1.010 m ²	1.430.000 €	1.430.000 €	2016
"wohnen im Winklerhof" (Winklerstr./Nagelstr./ Gutenbergstr.), BA II	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Fenstererneuerung, Balkonanbau, Ausbau Dachgeschoss	21		1.542 m ²	2.320.000 €	2.320.000 €	2016
Vorplanung Modernisierungsobjekte Folgejahre					100.000 €	100.000 €	
Nicht aktivierter Instandhaltungsanteil (kalk.)					-500.000 €	-500.000 €	
Summe Modernisierungen		86		6.934 m²	10.950.000 €	10.450.000 €	
Gesamtsumme Bauinvestitionen 2016						30.730.000 €	

Instandhaltung	geplante Kosten 2016
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	2.100.000 €
Laufende Instandhaltung	3.500.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte (z.B. Science-Park, IC-Hotel)	200.000 €
Nachrüstung Kabelnetz Netzebene 4	300.000 €
Reserveposition	300.000 €
Instandhaltungsanteil Modernisierungsmaßnahmen (s.Modernisierung)	500.000 €
Summe Instandhaltung 2016	6.900.000 €

Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	geplante Investition 2016
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	2.000.000 €
Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2016	2.000.000 €

Sonstige Investitionen	geplante Investition 2016
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.000 €
Summe Sonstige Investitionen 2016	200.000 €

Erfolgsplan 2016

	Ergebnis 2014 €	Plan 2015 €	Plan 2016 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.331.186	44.252.000	44.745.000
b) aus Betreuungstätigkeit	196.949	220.000	220.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.205.902	1.147.000	1.323.000
Summe Umsatzerlöse	43.734.036	45.619.000	46.288.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	-88.089	394.000	124.000
Andere aktivierten Eigenleistungen	806.854	508.000	439.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.319.397	750.000	650.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.113.541	20.201.000	20.471.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	147.662	82.000	82.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	19.261.203	20.283.000	20.553.000
Rohergebnis	26.510.995	26.988.000	26.948.000
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.539.406	2.986.000	2.868.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	866.133	846.000	959.000
Summe Personalaufwand	3.405.539	3.832.000	3.827.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	10.163.695	10.655.000	10.888.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.262.265	2.136.000	1.885.000
Erträge aus Gewinnabführung	284.492	219.000	264.000
Erträge aus Beteiligungen	10.977	0	0
Erträge aus Ausleihungen AV	924	1.000	500
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	95.091	55.000	50.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.822.996	6.374.000	6.293.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	165.404	303.000	418.000
Sonstige Steuern	1.170.611	1.231.000	1.185.500
Jahresüberschuss	4.911.968	2.732.000	2.766.000

Vermögensplan 2016

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2016
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	2.766.000
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	27.893.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	10.888.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	6.844.000
	Finanzierungsmittel insgesamt	48.391.000

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2016
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	32.730.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.000
	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	13.241.000
	c) Sondertilgungen	1.600.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt	48.391.000

Wirtschaftsplan 2015 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)															Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2	Azubi	APL	2016	(2015)	davon besetzt am 30.09.2015
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)														3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte						4 (3)	7 (9)	5 (3)	10 (11)		7 (8)				1 (1)	34	(35)	32
Technische Angestellte						4 (3)	6 (6)									10	(9)	9
Hausmeister / Reinigung									1 (0)		11 (12)		1 (1)			13	(13)	13
Auszubildende, BA-Studenten														4 (4)		4	(4)	3
INSGESAMT	1 (1)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	8 (6)	13 (15)	5 (3)	11 (11)	0 (0)	18 (20)	0 (0)	1 (1)	4 (4)	1 (1)	64	(64)	60
davon Teilzeitbeschäftigt						1 (1)	1	(1)	4 (5)		3 (2)		1 (1)			10	(10)	

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

Erfolgsplan 2016 - 2020

	Plan 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €
Umsatzerlöse	45.619.000	46.288.000	47.188.000	48.611.000	49.871.000	50.547.000
Bestandsveränderungen	394.000	124.000	203.000	243.000	436.000	547.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	508.000	439.000	452.000	572.000	592.000	422.000
Sonstige betriebliche Erträge	750.000	650.000	660.000	660.000	670.000	670.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.283.000	20.553.000	20.679.000	21.064.000	21.473.000	21.876.000
Rohergebnis	26.988.000	26.948.000	27.824.000	29.022.000	30.096.000	30.310.000
Personalaufwand	3.832.000	3.827.000	3.985.000	4.254.000	4.365.000	4.479.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	10.655.000	10.888.000	11.302.000	11.601.000	11.837.000	12.061.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	2.136.000	1.885.000	1.750.000	1.776.000	1.849.000	1.878.000
Erträge aus Gewinnabführung	219.000	264.000	261.000	261.000	262.000	263.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	1.000	500	500	500	500	500
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.374.000	6.293.000	6.376.000	6.494.000	6.664.000	6.703.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.266.000	4.369.500	4.722.500	5.208.500	5.693.500	5.502.500
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	303.000	418.000	453.000	506.000	604.000	600.000
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	1.231.000	1.185.500	1.190.500	1.200.500	1.210.500	1.220.500
Jahresüberschuss	2.732.000	2.766.000	3.079.000	3.502.000	3.879.000	3.682.000

Finanzplan 2016 - 2020

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	2.732.000	2.766.000	3.079.000	3.502.000	3.879.000	3.682.000
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	27.731.000	27.893.000	26.509.000	26.876.000	27.699.000	21.492.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	10.655.000	10.888.000	11.302.000	11.601.000	11.837.000	12.061.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	5.502.000	6.844.000	0	0	0	0
	Finanzierungsmittel insgesamt	46.620.000	48.391.000	40.890.000	41.979.000	43.415.000	37.235.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	32.500.000	32.730.000	25.258.000	25.660.000	26.330.000	19.500.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
	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	9.350.000	13.241.000	12.812.000	13.499.000	14.265.000	14.915.000
	c) Sondertilgung	4.000.000	1.600.000	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
	Finanzierungsbedarf insgesamt	46.620.000	48.391.000	40.890.000	41.979.000	43.415.000	37.235.000