

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

WIRTSCHAFTSPLAN 2017

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Summenübersicht	5
2. Erfolgsplan 2017	6
3. Vermögensplan 2017	9
4. Finanzplanung 2017	
a) Erfolgsplan	11
b) Vermögensplan	12
5. Stellenübersicht	15
6. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2017	16

1. Summenübersicht 2017

Umsatzerlöse	819.000 €
Jahresgewinn	6.178 €
freie Mittel	219.679 €

Alle Sanierungsmaßnahmen stehen immer unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit und hängen unmittelbar ab von den Finanzhilfen des Bundes bzw. des Landes. Daher werden die Kosten der geplanten Maßnahmen und deren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt jährlich aufeinander abgestimmt.

Ulm verfügt aktuell noch über drei Sanierungsgebiete, so dass das Kerngeschäft der SAN auch in 2017 weitestgehend aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert ist. Zusätzliche Honorare werden zudem aus verschiedenen Aufträgen seitens der Stadt Ulm generiert.

Seit 2012 erhält die SAN auch Zuschüsse aus dem KfW-Förderprogramm 432 "Energetische Stadtsanierung". Diese sog. KfW-Mittel werden über das Treuhandvermögen abgewickelt. Der Zeitraum für die Inanspruchnahme des Förderprogramms wurde um zwei Jahre (bis 2018) verlängert.

Die SAN ist auch künftig Bauleister nach § 13b UStG; weiterhin sind nur moderate Gewinne zu erwarten.

Der vorliegende Wirtschaftsplan und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2017 wurden nach § 103 Abs.1 Nr. 5a GemO aufgestellt.

2. Erfolgsplan 2017

		Angaben in Euro		
	Erläuterungen Seite	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
1.	Umsatzerlöse			
	A) aus Hausbewirtschaftung	-	-	-
	B) aus Betreuungstätigkeit			
	a) Stadt Ulm	741.000	707.000	697.253
	b) Sanierungsbetreuung außerhalb	48.000	35.000	30.342
	c) KfW-Programm "energetische Stadtsanierung"	30.000	64.000	42.354
	C) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	-
	Zwischensumme Umsatzerlöse	819.000	806.000	769.949
2.	Bestand an unfertigen Leistungen	-	-	-
3.	Sonstige betriebliche Erträge	-	-	1.211
	Zwischensumme	819.000	806.000	771.160
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	-
	Rohergebnis	819.000	806.000	771.160

Angaben in Euro

			Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
	Erläuterungen Seite				
	Übertrag		819.000	806.000	771.160
5.	Personalaufwand	20 -	662.000	644.000	614.752
6.	Abschreibungen	20 -	10.000	14.000	10.843
7.	Zinsen und ähnliche Erträge	20	-	500	305
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	22 -	138.000	140.000	127.525
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	-	-	-
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		9.000	8.500	18.345
11.	Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	22 -	2.822	2.665	6.010
12.	Jahresüberschuß Jahresverlust		6.178	5.835	12.335

3. Vermögensplan 2017

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2017
		Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	6.178
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	10.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	212.501
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	228.679

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2017
	Euro
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a) Sachanlagen	7.000
b) EDV Programme	2.000
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	9.000
11. Freie Mittel	219.679
12. Insgesamt	228.679

4. Finanzplanung

4.1 Erfolgsplan

	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	806.000	819.000	835.380	788.000	803.760
2. Aufwendungen aus L. u. L.	0	0	0	0	0
3. Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0
4. Zinserträge	500	0	0	0	0
5. sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
6. Personalaufwand	-644.000	-662.000	-675.240	-635.000	-647.700
7. Abschreibungen	-14.000	-10.000	-12.000	-15.000	-15.000
8. sonst. betriebliche Aufwendungen	-140.000	-138.000	-140.760	-135.000	-137.700
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	8.500	9.000	7.380	3.000	3.360
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften,					
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme					
17. außerordentliche Erträge					
18. außerordentliche Aufwendungen					
19. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-2.665	-2.822	-2.952	-1.200	-1.344
20. Sonstige Steuern					
21. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	5.835	6.178	4.428	1.800	2.016

Plan 2019:

Projekt 'Wilhelmsburg' läuft aus. Kosten '40 Jahre SAN' fallen weg.

4. Finanzplanung 2016 - 2020

4.2 Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital					
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen					
3.	Jahresgewinn	5.835	6.178	4.428	1.800	2.016
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	14.000	10.000	12.000	15.000	15.000
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	192.600	212.501	219.679	224.107	225.907
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	212.435	228.679	236.107	240.907	242.923

B. Finanzierungsmittel (Ausgaben)		Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
a)	Sachanlagen	12.000	7.000	9.000	11.000	11.000
b)	EDV-Programme	1.000	2.000	3.000	4.000	4.000
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	13.000	9.000	12.000	15.000	15.000
11.	freie Mittel	199.435	219.679	224.107	225.907	227.923
12.	Insgesamt	212.435	228.679	236.107	240.907	242.923

5. Stellenübersicht

(Stand 31.10.2016)

Funktion	Vergütungs- gruppe TVÖD *	2014	2015	2016	2017
Geschäftsführung	AT	1	1	1	1
Architektin (Prokura)	<u>13/14</u>	1	1	1	1
Stadtplanerin	<u>12/13</u>	1	1	1	1
Verwaltung/Recht	<u>11/12</u>	1	1	1	1
Architektin/Stadtplanerin	<u>10/11</u>	1	1	1	1
Techniker	10	1	1	1	1
Buchhaltung/Personalwesen	9/10	1,75	1,75	1,75	1,75
Bauzeichnerin/EDV-Betreuung	<u>8/9</u>	0,75	0,75	0,75	0,75
Sekretariat	6	1	1	1	1
Reinigungskraft	2	0,25	0,25	0,25	0,25
Gesamt		9,75	9,75	9,75	9,75

* Die unterstrichenen Zahlen stellen die aktuelle Eingruppierung dar.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
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			
Weststadt II	231.000	200.000	206.831
Wengenviertel	126.000	190.000	183.040
Dichterviertel mit Ersatzgebiet	252.000	275.000	261.372
Oberer Kuhberg	0	7.000	8.856
Magirus II - Stadtreial	0	0	3.361
Sonstige Aufträge	132.000	35.000	33.793
Summe a	741.000	707.000	697.253
b) Betreuung außerhalb			
Ehingen, Beimerstetten, Neu-Ulm	48.000	35.000	30.342
Summe b	48.000	35.000	30.342

Erläuterungen

Ergänzung durch KfW-Mittel siehe S. 18

Die Betreuungshonorare werden jedes Jahr mit der Stadt Ulm neu vereinbart (pro Sanierungsgebiet).

Projektmanagement Wilhelmsburg 2018 / Abbruch Hindenburg-Kaserne / Diverse

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
c) Betreuungen allgemein			
KfW- Pilotprojekt "energetische Stadtsanierung":			
Wengenviertel - Sanierungsmanagement	30.000	64.000	42.354
Summe c	30.000	64.000	42.354
Zwischensumme 1 B	819.000	806.000	769.949
C) aus anderen Lieferungen und Leistungen			
Erlöse Buchverkäufe	0	0	0
Zwischensumme 1 C	0	0	0
SUMME 1	819.000	806.000	769.949
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	0	1.211
SUMME 3	0	0	1.211

Erläuterungen

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0	0	0
Aufwendungen Treuhandvermögen	0	0	0
Aufwendungen sonst.	0	0	0
SUMME 4	0	0	0
5. Personalaufwand			
a) Personalaufwand gesamt siehe Stellenübersicht Seite 15	509.231	495.384	480.061
b) soziale Abgaben			
Gesetzliche Sozialaufwendungen	21% 106.938	104.031	91.646
c) Aufwendungen für Versorgungskassen	9% 45.831	44.585	43.045
e) Auflösung Rückstellung für Altersteilzeit, sonstige Aufwend., Rundungsdifferenz	0	0	0
SUMME 5	662.000	644.000	614.752
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.000	1.000	1.058
b) auf Sachanlagen	7.000	12.000	8.512
c) Sofortabschreibung	1.000	1.000	1.273
SUMME 6	10.000	14.000	10.843
7. Zinsen und ähnliche Erträge			
	0	-500	-305
SUMME 7	0	-500	-305

Erläuterungen

Im Planansatz sind die Weihnachtsgeld, das Urlaubsgeld und die Tarifierhöhungen enthalten.

Arbeitgeberanteile an der gesetzlichen Sozialversicherung

Abschreibung auf EDV-Programme (AutoCad + Software Server)

Abschreibung auf Büroausstattung, neue PC's und Server.

geringwertige Wirtschaftsgüter

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Position	Beträge in Euro		
	Ansatz 2017	Ansatz 2016	Ergebnis 2015
8. Sonstige betriebl. Aufwendungen			
a) Raumkosten	53.000	52.000	44.368
b) Versicherungen, Beiträge, Abgaben	9.000	9.000	8.872
c) Fahrzeugkosten	2.500	2.500	1.514
c) Reparaturen und Instandhaltung	2.000	2.000	3.717
d) Fortbildung, Reisekosten	6.000	6.000	4.953
e) Bürobedarf, Telefon	8.000	8.000	7.423
f) Rechts- und Beratungskosten	2.000	3.500	4.308
g) Prüfungskosten GmbH und Treuhandvermögen	12.500	14.000	12.000
h) EDV-Wartung	5.000	5.000	5.986
i) Kostenerstattung Stadt Ulm	8.000	9.000	6.241
j) Kosten Aufsichtsrat (incl. Protokoll)	7.000	7.000	3.780
j) Sonstige Kosten	23.000	22.000	24.363
SUMME 8	138.000	140.000	127.525
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Bankzinsen und andere Zinsen	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	0
SUMME 9	0	0	0
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.000	8.500	18.345
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
a) Körperschaftssteuer	1.395	1.318	2.946
b) Körperschaftssteuer Vorjahr		0	-1
c) Solidaritätszuschlag	77	72	162
d) Gewerbesteuer	1.350	1.275	2.531
e) Gewerbesteuer Vorjahr		0	0
f) Kapitalertragssteuer + Soli		0	79
g) KFZ-Steuer	0	0	293
SUMME 11	2.822	2.665	6.010
JAHRESÜBERSCHUß	6.178	5.835	12.335
JAHRESVERLUST			

Erläuterungen

Öffentlichkeitsarbeit (40 Jahre SAN); EDV-Buchhaltung (DATEV);
Zeitschriften+Bücher; freiwillige Sozialleistungen; Personalsuche; Sonstiges

