

Wirtschaftsplan 2017

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Wirtschaftsplan 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2017	
Erfolgsplan 2017	5
Vermögensplan 2017	6
Stellenplan 2017	7
III. Finanzplan	
Erfolgsplan 2017 - 2021	8
Finanzplan 2017 - 2021	9

Investitionsplan 2017

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	Baukosten bis 31.12.2016	geplante Baukosten 2017	Fertigstellung
"wohnen im Keplerbogen" (Keplerstr./Carl-Ebner-Str.)	Neubau	41	42	3.065 m ²	9.650.000 €	8.550.000 €	1.100.000 €	2017
"Schwamberger Hof" (Bachstraße / Wichernstraße) Anteil UWS	Neubau	49	49	3.700 m ²	11.500.000 €	600.000 €	4.000.000 €	2019
m20 (Moltkestraße 20)	Neubau Anschlussunterbringung und Büros Soziales, Sozialraum West	24	42	2.269 m ²	6.790.000 €	1.975.000 €	4.000.000 €	2017
Peter-Ury-Weg 1	Neubau	18	18	1.344 m ²	4.030.000 €	930.000 €	2.500.000 €	2018
Heinz-Brenner-Weg 10	Neubau	17	17	1.224 m ²	3.860.000 €	960.000 €	2.300.000 €	2018
Otl-Aicher-Allee 22	Neubau	39	39	2.800 m ²	6.900.000 €	400.000 €	3.000.000 €	2018
Vorplanung weitere Projekte	Neubau				1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	
Summe Neubau		188	207	14.402 m²	43.730.000 €	13.415.000 €	17.900.000 €	

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 2017	Fertigstellung
Sanierung Reutlinger Str. 30-88, BA II, Hs. 72, 74, 76, 80, 82	Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Wärmedämmung, Fassade, Neugestaltung Eingangsbereich, Außenanlagen	76		6.219 m ²	10.100.000 €	10.100.000 €	2018
Egertweg 6	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Dach, Fenstererneuerung, Außenanlagen	34		1.674 m ²	2.850.000 €	2.850.000 €	2017
Seelengraben 27/1, 53	Wärmedämmung, Heizung, Sanitär, Bäder, Elektro, Strangsanierung, Fenster, Außenanlagen	3		224 m ²	300.000 €	300.000 €	2017
Im Grünen Winkel 16, 18	Heizung, Sanitär	6		340 m ²	300.000 €	300.000 €	2017
Rieslingweg 7,9,11	Wärmedämmung, Dach, Elektro, Außenanlagen	18		1.029 m ²	400.000 €	400.000 €	2017
Vorplanung Modernisierungsobjekte					200.000 €	200.000 €	
nicht aktivierbarer Instandhaltungsanteil					-500.000 €	-500.000 €	
Summe Modernisierungen		137		9.485 m²	13.650.000 €	13.650.000 €	
Gesamtsumme Bauinvestitionen 2017						31.550.000 €	

Instandhaltung	geplante Kosten 2017
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	1.860.000 €
Laufende Instandhaltung	3.900.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	325.000 €
Reserveposition	365.000 €
Instandhaltungsanteil Modernisierungsmaßnahmen (s.Modernisierung)	500.000 €
Summe Instandhaltung 2017	6.950.000 €

Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	geplante Investition 2017
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	4.000.000 €
Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2017	4.000.000 €

Sonstige Investitionen	geplante Investition 2017
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.000 €
Summe Sonstige Investitionen 2017	300.000 €

Erfolgsplan 2017

	Ergebnis 2015 €	Plan 2016 €	Plan 2017 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.505.568	44.745.000	46.332.000
b) aus Betreuungstätigkeit	201.801	220.000	220.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.348.067	1.323.000	1.558.000
Summe Umsatzerlöse	45.055.437	46.288.000	48.110.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	657.169	124.000	314.000
Andere aktivierten Eigenleistungen	745.233	439.000	399.000
Sonstige betriebliche Erträge	1.510.893	650.000	681.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	19.913.362	20.651.000	20.973.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	50.387	82.000	55.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	19.963.748	20.733.000	21.028.000
Rohergebnis	28.004.984	26.768.000	28.476.000
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.644.161	2.868.000	2.976.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	866.305	959.000	933.000
Summe Personalaufwand	3.510.466	3.827.000	3.909.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	10.460.024	10.888.000	11.560.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.802.060	1.705.000	1.672.000
Erträge aus Gewinnabführung	352.667	264.000	291.000
Erträge aus Beteiligungen	77.359	0	0
Erträge aus Ausleihungen AV	260	500	500
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.943	50.000	45.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.217.885	6.293.000	6.036.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	717.603	418.000	540.000
Sonstige Steuern	1.204.224	1.185.500	1.280.500
Jahresüberschuss	5.570.952	2.766.000	3.815.000

Vermögensplan 2017

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2017
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	3.815.000
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	29.746.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	11.560.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	5.556.000
	Finanzierungsmittel insgesamt	50.677.000

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2017
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	35.151.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	300.000
	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	13.406.000
	c) Sondertilgungen	1.200.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt	50.677.000

Wirtschaftsplan 2017 - Stellenplan

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)															Planstellen		
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	2	Azubi	APL	2017	(2016)	davon besetzt am 30.09.2016
Geschäftsführer, Prokuristen	1 (1)	2 (2)														3	(3)	3
Kaufmännische Angestellte						5 (4)	7 (7)	4 (5)	8 (10)		6 (7)				1 (1)	31	(34)	27
Technische Angestellte						3 (4)	6 (6)	1 (0)								10	(10)	10
Hausmeister / Reinigung									1 (1)		11 (11)				1 (1)	13	(13)	12
Auszubildende, BA-Studenten														4 (3)		4	(3)	4
INSGESAMT	1 (1)	2 (2)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	8 (8)	13 (13)	5 (5)	9 (11)	0 (0)	17 (18)	0 (0)	1 (1)	4 (3)	1 (1)	61	(63)	56
davon Teilzeitbeschäftigt						1	1		4		1		1			8	(9)	

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 2017 - 2021

	Plan 2016 €	Plan 2017 €	Plan 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €
Umsatzerlöse	46.288.000	48.110.000	49.592.000	50.699.000	51.611.000	52.268.000
Bestandsveränderungen	124.000	314.000	395.000	253.000	346.000	355.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	439.000	399.000	364.000	288.000	349.000	349.000
Sonstige betriebliche Erträge	650.000	681.000	691.000	706.000	711.000	716.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.733.000	21.028.000	21.461.000	21.851.000	22.237.000	22.633.000
Rohergebnis	26.768.000	28.476.000	29.581.000	30.095.000	30.780.000	31.055.000
Personalaufwand	3.827.000	3.909.000	4.095.000	4.203.000	4.313.000	4.425.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	10.888.000	11.560.000	11.850.000	11.968.000	12.354.000	12.435.000
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.705.000	1.672.000	1.694.000	1.713.000	1.768.000	1.784.000
Erträge aus Gewinnabführung	264.000	291.000	294.000	300.000	307.000	316.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	500	500	500	500	500	500
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.293.000	6.036.000	6.122.000	6.263.000	6.328.000	6.384.000
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	418.000	540.000	590.000	604.000	610.000	612.000
Ergebnis nach Steuern	3.951.500	5.095.500	5.569.500	5.689.500	5.759.500	5.776.500
Sonstige Steuern	1.185.500	1.280.500	1.290.500	1.300.500	1.310.500	1.320.500
Jahresüberschuss	2.766.000	3.815.000	4.279.000	4.389.000	4.449.000	4.456.000

Finanzplan 2017 - 2021

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	2.766.000	3.815.000	4.279.000	4.389.000	4.449.000	4.456.000
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	27.893.000	29.746.000	30.298.000	26.134.000	28.758.000	29.480.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	10.888.000	11.560.000	11.850.000	11.968.000	12.354.000	12.435.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	6.844.000	5.556.000	0	0	0	0
	Finanzierungsmittel insgesamt	48.391.000	50.677.000	46.427.000	42.491.000	45.561.000	46.371.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	32.730.000	35.151.000	30.334.000	25.534.000	27.800.000	27.800.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
	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	13.241.000	13.406.000	13.173.000	14.037.000	14.841.000	15.651.000
	c) Sondertilgung	1.600.000	1.200.000	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	48.391.000	50.677.000	46.427.000	42.491.000	45.561.000	46.371.000