

---

Sanierungstreuhand  
Ulm GmbH

**ulm**

**WIRTSCHAFTSPLAN 2019**

---



## **INHALTSVERZEICHNIS**

**Seite**

1. Summenübersicht	5
2. Erfolgsplan 2019	6
3. Vermögensplan 2019	9
4. Finanzplanung 2019	
a) Erfolgsplan	11
b) Vermögensplan	12
5. Stellenübersicht	15
6. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2019	16



# 1. Summenübersicht 2019

Umsatzerlöse	999.000 €
Jahresgewinn	4.119 €
freie Mittel	169.092 €

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 über drei Sanierungsgebiete (das Sanierungsgebiet "Oberer Kuhberg" wurde Ende 2018 abgeschlossen), so dass das Kerngeschäft der SAN auch in 2019 weitestgehend aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert wird. Zusätzliche Honorare werden zudem aus Sonderaufgaben generiert, welche die Stadt Ulm an die SAN vergibt.

Die SAN ist auch 2019 Bauleister nach § 13b UStG. Auch künftig sind nur moderate Gewinne zu erwarten.

Der vorliegende Wirtschaftsplan und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2019 wurden nach § 103 Abs.1 Nr. 5a GemO aufgestellt.

## 2. Erfolgsplan 2019

Angaben in Euro

		Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
	Erläuterungen Seite			
<b>1.</b>	<b>Umsatzerlöse</b>			
	A) aus Hausbewirtschaftung	-	-	-
	B) aus Betreuungstätigkeit			
	a) Stadt Ulm	965.000	828.000	755.568
	b) Sanierungsbetreuung außerhalb	34.000	39.000	30.908
	c) KfW-Programm "energetische Stadtsanierung"	-	59.000	15.857
	C) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	235
	<b>Zwischensumme Umsatzerlöse</b>	<b>999.000</b>	<b>926.000</b>	<b>802.568</b>
<b>2.</b>	<b>Bestand an unfertigen Leistungen</b>	-	-	-
<b>3.</b>	<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	-	-	2.754
	<b>Zwischensumme</b>	<b>999.000</b>	<b>926.000</b>	<b>805.322</b>
<b>4.</b>	<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>	-	-	-
	<b>Rohergebnis</b>	<b>999.000</b>	<b>926.000</b>	<b>805.322</b>

**Angaben in Euro**

			Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
	Erläuterungen Seite				
	Übertrag		999.000	926.000	805.322
<b>5.</b>	<b>Personalaufwand</b>	20 -	798.000	760.000	675.877
<b>6.</b>	<b>Abschreibungen</b>	20 -	16.000	12.000	6.845
<b>7.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Erträge</b>	20	-	-	5
<b>8.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	22 -	179.000	149.400	178.581
<b>9.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	22	-	-	-
<b>10.</b>	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>6.000</b>	<b>4.601</b>	<b>55.976</b>
<b>11.</b>	<b>Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	22 -	1.881	1.442	436
<b>12.</b>	<b>Jahresüberschuss Jahresverlust</b>		<b>4.119</b>	<b>3.159</b>	<b>55.540</b>

**Erhöhter Personalaufwand aufgrund der neuen Stelle ("Projektmanagerin für die Wilhelmsburg")**

### 3. Vermögensplan 2019

<b>A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)</b>		<b>Plan 2019</b>
		Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	4.119
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	16.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	161.973
<b>13.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>182.092</b>



<b>B.</b>	<b>Finanzierungsbedarf (Ausgaben)</b>	<b>Plan 2019</b>
		Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Sachanlagen	10.500
	b) EDV Programme	2.500
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	
<b>10.</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>13.000</b>
<b>11.</b>	<b>Freie Mittel</b>	<b>169.092</b>
<b>12.</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>182.092</b>



# 4. Finanzplanung

## 4.1 Erfolgsplan

	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	926.000	999.000	1.035.000	980.000	965.000
2. Aufwendungen aus L. u. L.	0	0	0	0	0
3. Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0
4. Zinserträge	0	0	0	0	0
5. sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
6. Personalaufwand	-760.000	-798.000	-834.000	-812.000	-792.000
7. Abschreibungen	-12.000	-16.000	-16.000	-16.000	-15.000
8. sonst. betriebliche Aufwendungen	-149.400	-179.000	-182.580	-150.000	-153.000
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	4.601	6.000	2.420	2.000	5.000
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften, 16. Aufwendungen aus Verlustübernahme 17. außerordentliche Erträge 18. außerordentliche Aufwendungen					
19. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-1.442	-1.881	-968	-800	-2.000
20. Sonstige Steuern					
<b>21. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)</b>	<b>3.159</b>	<b>4.119</b>	<b>1.452</b>	<b>1.200</b>	<b>3.000</b>

Plan 2018: zusätzliche Stelle "Projektmanagerin für die Wilhelmsburg" 06/2018 bis 05/2021

Plan 2021: Stelle "Projektmanagerin für die Wilhelmsburg" läuft aus (bis 05/2021)

# 4. Finanzplanung 2018 - 2022

## 4.2 Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital					
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen					
3.	Jahresgewinn	3.159	4.119	1.452	1.200	3.000
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 abzgl. Entnahmen					
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)					
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.000	16.000	16.000	16.000	15.000
12.	Erübrigte Mittel aus den Vorjahren	215.020	161.973	169.092	173.544	178.244
13.	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>230.179</b>	<b>182.092</b>	<b>186.544</b>	<b>190.744</b>	<b>196.244</b>

<b>B. Finanzierungsmittel (Ausgaben)</b>		<b>Plan 2018</b>	<b>Plan 2019</b>	<b>Plan 2020</b>	<b>Plan 2021</b>	<b>Plan 2022</b>
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
a)	Sachanlagen	9.000	10.500	10.500	10.000	10.000
b)	EDV-Programme	2.000	2.500	2.500	2.500	1.500
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)					
3.	Entnahme aus Rücklagen					
4.	Jahresverlust					
5.	Auflösung von Ertragszuschüssen					
6.	Entnahme langfristiger Rückstellungen					
7.	Tilgung von Krediten					
8.	Gewährung von Krediten					
9.	Finanzierungsfehlbetrag aus den Vorjahren					
<b>10.</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>11.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>12.500</b>	<b>11.500</b>
<b>11.</b>	<b>freie Mittel</b>	<b>219.179</b>	<b>169.092</b>	<b>173.544</b>	<b>178.244</b>	<b>184.744</b>
<b>12.</b>	<b>Insgesamt</b>	<b>230.179</b>	<b>182.092</b>	<b>186.544</b>	<b>190.744</b>	<b>196.244</b>



# 5. Stellenübersicht

(Stand 21.11.2018)

Funktion	Vergütungs- gruppe TVÖD *	2016	2017	2018	2019 Ø
Geschäftsführung	AT	1	1	1	1
Architektin (Prokura)	<u>13/14</u>	1	1	1	1
Stadtplaner/in	<u>12/13</u>	1	1	1	1
Verwaltung/Recht	12	1	1	1	1
Architektin/Stadtplanerin	<u>10/11</u>	1	0,75	0,75	0,75
Projektmanagerin Wilhelmsburg (neu)	12	0	0	1	1
Techniker	10	1	1	1	1
Buchhaltung/Personalwesen	9/10	1,75	2	2	2
Bauzeichnerin/EDV-Betreuung	<u>8/9</u>	0,75	0,75	0,75	0,75
Sekretariat	6	1	0,75	0,75	0,75
Reinigungskraft	2	0,25	0,25	0,25	0,25
<b>Gesamt</b>		<b>9,75</b>	<b>9,5</b>	<b>10,5</b>	<b>10,5</b>

\* Die unterstrichenen Zahlen stellen die aktuelle Eingruppierung dar.

2018: neue Stelle "Projektmanagerin für die Wilhelmsburg" - zunächst befristet auf drei Jahre.

2019: Stellenausschreibung "Gebietsbetreuung Dichterviertel" (Wiederbesetzung: evtl. 04/2019)

## Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
<b>A) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>			
Sollmieten	0	0	0
Erlöse aus Umlagen	0	0	0
<b>    Zwischensumme 1 A</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) aus Betreuungstätigkeit</b>			
<b>a) Betreuung für die Stadt Ulm</b>			
Weststadt II	218.000	174.000	144.532
Wengenviertel	199.000	168.000	226.350
Dichterviertel mit Ersatzgebiet	252.000	252.000	262.422
Oberer Kuhberg	0	5.000	2.057
Wilhelmsburg	187.000	124.000	48.290
Diverse Abbrüche	74.000	105.000	71.917
Sonstige Aufträge	35.000	0	0
<b>        Summe a</b>	<b>965.000</b>	<b>828.000</b>	<b>755.568</b>
<b>b) Betreuung im Ulmer Umland</b>			
Ehingen, Beimerstetten, Neu-Ulm	34.000	39.000	30.908
<b>        Summe b</b>	<b>34.000</b>	<b>39.000</b>	<b>30.908</b>



---

## Erläuterungen

---

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

Projektsteuerung WIBU 2019 + Kosten Projektmanagerin, Weiterberechnung Fremdleistungen

Abbrüche (Braun-Areal, Söflinger Str., Einsingen)

Vorbereitung Altlastensanierung Blaubeurer Str. 70/1 (Braun-Areal), Projektkoordination Eselsberg

## Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
<b>c) Betreuungen allgemein</b>			
KfW- Pilotprojekt "energetische Stadtsanierung": "Wengenviertel" - Sanierungsmanagement	0	59.000	15.857
<b>Summe c</b>	0	59.000	15.857
<b>Zwischensumme 1 B</b>	999.000	926.000	802.333
<b>C) aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>			
Erlöse Buchverkäufe	0	0	235
<b>Zwischensumme 1 C</b>	0	0	235
<b>SUMME 1</b>	999.000	926.000	802.568
<b>2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>			
a) Bestandserhöhungen	0	0	0
b) Bestandsminderungen	0	0	0
<b>SUMME 2</b>	0	0	0
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>			
a) Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0	0
b) Auflösung von Sonderposten	0	0	0
c) Sonstige Erträge	0	0	2.754
<b>SUMME 3</b>	0	0	2.754

---

Erläuterungen

---

## Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0	0	0
Aufwendungen Treuhandvermögen	0	0	0
Aufwendungen sonst.	0	0	0
<b>SUMME 4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Personalaufwand gesamt siehe Stellenübersicht Seite 15	613.846	584.616	521.290
b) Soziale Abgaben Gesetzliche Sozialaufwendungen 21%	128.908	122.769	105.896
c) Aufwendungen für Versorgungskassen 9%	55.246	52.615	48.691
e) Auflösung Rückstellung für Altersteilzeit, Sonstige Aufwendg., Rundungsdifferenz	0	0	0
<b>SUMME 5</b>	<b>798.000</b>	<b>760.000</b>	<b>675.877</b>
<b>6. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.500	2.000	1.642
b) auf Sachanlagen	10.500	9.000	5.086
c) Sofortabschreibung	3.000	1.000	117
<b>SUMME 6</b>	<b>16.000</b>	<b>12.000</b>	<b>6.845</b>
<b>7. Zinsen und ähnliche Erträge</b>			
	0	0	-5
<b>SUMME 7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>

---

## Erläuterungen

---

Im Planansatz sind die Weihnachtsgeldzuwendungen, das Urlaubsgeld und die Tarifierhöhungen enthalten.  
Neue Stelle ("Projektmanagerin für die Wilhelmsburg")

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

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2019	Ansatz 2018	Ergebnis 2017
<b>8. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>			
a) Raumkosten	54.000	53.000	51.348
b) Versicherungen, Beiträge, Abgaben	8.500	8.500	8.001
c) Fahrzeugkosten	2.000	2.500	1.819
d) Reparaturen und Instandhaltung	1.500	1.500	1.199
e) Fortbildung, Reisekosten	5.000	9.000	3.055
f) Bürobedarf, Telefon	8.000	7.000	5.801
g) Rechts- und Beratungskosten	2.000	3.000	5.050
h) Prüfungskosten GmbH und Treuhandvermögen	12.000	12.000	12.000
i) EDV-Wartung	8.000	6.000	10.674
j) Kostenerstattung Stadt Ulm	10.000	10.000	9.866
k) Kosten Aufsichtsrat (incl. Protokoll)	7.000	6.300	5.600
l) "Wilhelmsburg" - Sachkosten	32.000	0	0
m) Sonstige Kosten	29.000	30.600	64.168
<b>SUMME 8</b>	<b>179.000</b>	<b>149.400</b>	<b>178.581</b>
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>			
Bankzinsen und andere Zinsen	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	0
<b>SUMME 9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.000</b>	<b>4.601</b>	<b>-55.976</b>
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			
a) Körperschaftssteuer	930	713	0
b) Körperschaftssteuer (Vorjahr)		0	0
c) Solidaritätszuschlag	51	39	0
d) Gewerbesteuer	900	690	0
e) Gewerbesteuer (Vorjahr)		0	0
f) Kapitalertragssteuer + Soli		0	-729
g) KFZ-Steuer	0	0	293
<b>SUMME 11</b>	<b>1.881</b>	<b>1.442</b>	<b>-436</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>4.119</b>	<b>3.159</b>	<b>-55.540</b>
<b>JAHRESVERLUST</b>			

---

## Erläuterungen

---

### e-Vergabe

u.a. Miete Software e-Vergabe (neu)

### Fremdleistungen (Dritte)

Öffentlichkeitsarbeit (auch Homepage); EDV-Buchhaltung (DATEV); Zeitschriften und Bücher; freiwillige Sozialleistungen; Personalsuche; Sonstiges

