

Wirtschaftsplan 2019

Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Investitionsplan	2
II. Wirtschaftsplan 2019	
Erfolgsplan 2019	5
Vermögensplan 2019	6
Stellenplan 2019	7
III. Finanzplan	
Erfolgsplan 2019 - 2023	8
Finanzplan 2019 - 2023	9

Neubauvorhaben

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Gewerbe	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	voraussichtliche Baukosten bis 31.12.2018	geplante Baukosten 2019	Fertigstellung
"Schwamberger Hof" (Bachstraße / Wichernstraße) Anteil UWS	Neubau	1	49	45	3.632 m ²	13.824.000 €	5.819.000 €	3.923.000 €	2020
Otl-Aicher-Allee 22	Neubau	-	31	31	2.185 m ²	7.850.000 €	5.850.000 €	2.000.000 €	2019
Kemptener Str. 15	Neubau (Nachverdichtung Wiblingen)	-	28	105	1.886 m ²	6.407.000 €	458.000 €	1.730.000 €	2021
Im Wiblinger Hart 4	Neubau mit KiTa (Nachverdichtung Wiblingen)	1	24	68	2.482 m ²	8.018.000 €	457.000 €	2.165.000 €	2021
Heinz-Brenner-Weg 2- 6	Neubau	-	23	23	2.191 m ²	5.290.000 €	491.000 €	2.173.000 €	2020
Am Weinberg BA I	Neubau	3	137	150	11.793 m ²	35.635.000 €	84.000 €	5.988.000 €	2022
Am Weinberg BA II	Neubau	1	120	150	12.000 m ²	35.000.000 €	79.000 €	3.821.000 €	2022
Karlstraße 36	Neubau	-	24	24	1.800 m ²	6.000.000 €	680.000 €	1.551.000 €	2021
Söflinger Str. 120/124	Ersatzneubau mit Nahversorgung	1	71	107	6.370 m ²	20.000.000 €	102.000 €	1.787.000 €	2022
Lise-Meitner-Str. 3/1	Neubau Bürogebäude	1	-	-	5.000 m ²	15.000.000 €	-	1.950.000 €	2022
Projektentwicklung und Vorplanung weiterer Projekte	Neubau					1.000.000 €		1.000.000 €	
Summe Neubau		8	507	703	49.339 m²	154.024.000 €	14.020.000 €	28.088.000 €	

Modernisierungsmaßnahmen

Objekt	Art und Umfang der Maßnahme	Wohnungen	Stellplätze	Nutzfläche	Baukosten gesamt	geplante Baukosten 2019	Fertigstellung
Reutlinger Str. 30,32, 34, 36, 38 BA IV	Heizung, Sanitär, Bäder, Strangsanierung, Wärmedämmung, Fassade, Neugestaltung Eingangsbereich, Außenanlagen	82		6.288 m ²	11.400.000 €	11.400.000 €	2019
nicht aktivierbarer Instandhaltungsanteil						-1.140.000 €	
Summe Modernisierungen		82		6.288 m²	11.400.000 €	10.260.000 €	
Gesamtsumme Bauinvestitionen 2019						38.348.000 €	

Bei allen Projekten sind die Investitionskosten (Baukosten + Grunderwerb) angegeben.

Die Kosten für den Erwerb von Gebäuden oder Vorratsgrundstücken sind in der Position "Erwerb von Gebäuden und Grundstücken" aufgeführt.

Instandhaltung	geplante Kosten 2019
Instandhaltung Einzelmaßnahmen	4.626.000 €
Instandhaltung Hausmeister	150.000 €
Laufende Instandhaltung	3.900.000 €
Instandhaltung Gewerbeobjekte	1.005.000 €
Reserveposition	250.000 €
Instandhaltungsanteil Modernisierungsmaßnahmen (s. Modernisierung)	1.140.000 €
Summe Instandhaltung 2019	11.071.000 €

Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	geplante Investition 2019
Erwerb von Gebäuden und Grundstücken	4.000.000 €
Summe Erwerb von Grundstücken und Gebäuden 2019	4.000.000 €

Sonstige Investitionen	geplante Investition 2019
Anschaffung von Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000 €
Summe Sonstige Investitionen 2019	500.000 €

	Ergebnis 2017	Plan 2018	Plan 2019
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.062.277	49.737.691	51.713.000
b) aus Betreuungstätigkeit	230.574	150.000	240.000
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.734.066	1.821.000	1.665.000
Summe Umsatzerlöse	51.026.917	51.708.691	53.618.000
Bestandserhöhungen/-minderungen	464.720	414.240	399.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	760.979	742.998	1.330.000
Sonstige betriebliche Erträge	715.504	652.979	755.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.319.228	24.970.566	26.367.000
b) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen	239.016	64.000	28.000
Summe Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen	23.558.243	25.034.566	26.395.000
Rohergebnis	29.409.877	28.484.343	29.707.000
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.763.461	2.978.000	3.207.000
b) Soziale Abgaben und Altersversorgung	837.691	905.025	998.000
Summe Personalaufwand	3.601.152	3.883.025	4.205.000
AfA immaterielle Vggst. / Sachanlagen	11.770.599	12.115.810	12.797.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.990.129	1.699.493	1.576.000
Erträge aus Gewinnabführung	879.908	567.000	641.000
Erträge aus Ausleihungen AV	106	500	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.919	32.388	36.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.455.175	4.801.597	4.187.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	544.855	607.210	472.000
Sonstige Steuern	1.288.843	1.302.807	1.327.000
Jahresüberschuss	6.659.058	4.674.287	5.820.000

A. Finanzierungsmittel (Kapitalherkunft)		Plan 2019
		€
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	5.820.000
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	5.000.000
	b) von Dritten	27.016.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.797.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	6.335.000
	Finanzierungsmittel insgesamt	56.968.000

B. Finanzierungsbedarf (Kapitalverwendung)		Plan 2019
		€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
	a) Grundstücke und Gebäude (gem. Investitionsplan)	42.348.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000
	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	12.500.000
	c) Sondertilgungen	1.000.000
11.	Gewährung von Krediten	
	a) an Gemeinde	
	b) an Dritte	
12.	Freie Mittel	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt	56.968.000

Funktion:	Vergütungs-Gruppe (TVöD)														Planstellen 2019
	AT	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	2	Azubi	APL	
Geschäftsführer, Prokuristen davon besetzt (Vorjahr)	1 1 (1)	2 2 (2)													3 3 (3)
Kaufmännische Angestellte davon besetzt (Vorjahr)						6 6 (6)	11 10 (8)	1 1 (2)	13 11 (9)		5 5 (6)			1 1 (1)	37 34 (32)
Technische Angestellte davon besetzt (Vorjahr)						3 3 (3)	7 6 (7)							1 1 (1)	11 10 (11)
Hausmeister / Reinigung davon besetzt (Vorjahr)									1 1 (1)		11 11 (11)	1 1 (1)			13 13 (13)
Auszubildende, BA-Studierende davon besetzt (Vorjahr)													3 3 (4)		3 3 (4)
INSGESAMT davon besetzt (Vorjahr)	1 1 (1)	2 2 (2)	0 0 (0)	0 0 (0)	0 0 (0)	9 9 (9)	18 16 (15)	1 1 (2)	14 12 (10)	0 0 (0)	16 16 (17)	1 1 (1)	3 3 (4)	2 2 (2)	67 63 (63)
davon Teilzeitbeschäftigt						1			5		1	1			8

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
Stichtag Besetzung 30.09.2018

	Plan 2018 €	Plan 2019 €	Plan 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
Umsatzerlöse	51.708.691	53.618.000	54.317.000	56.773.000	60.318.000	63.408.000
Bestandsveränderungen	414.240	399.000	340.000	701.000	1.129.000	1.106.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	742.998	1.330.000	2.549.000	2.751.000	1.788.000	1.056.000
Sonstige betriebliche Erträge	652.979	755.000	756.000	753.000	1.153.000	1.132.000
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	25.034.566	26.395.000	26.733.000	27.149.000	27.990.000	29.625.000
Rohergebnis	28.484.343	29.707.000	31.229.000	33.829.000	36.398.000	37.077.000
Personalaufwand	3.883.025	4.205.000	4.275.000	4.387.000	4.501.000	4.618.000
AfA auf immaterielle Vggst. AV und Sachanlagen	12.115.810	12.797.000	13.069.000	14.740.000	16.222.000	16.531.000
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.699.493	1.576.000	1.587.000	1.635.000	1.687.000	1.735.000
Erträge aus Gewinnabführung	567.000	641.000	658.000	677.000	708.000	721.000
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	0	0
Ertr. a. and. Wertpapieren u. Ausleihungen des FinanzAV	500	0	0	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.388	36.000	36.000	36.000	37.000	37.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.801.597	4.187.000	5.172.000	6.334.000	7.169.000	7.395.000
Steuern vom Einkommen und Ertrag	607.210	472.000	485.000	452.000	454.000	447.000
Ergebnis nach Steuern	5.977.095	7.147.000	7.335.000	6.994.000	7.110.000	7.109.000
Sonstige Steuern	1.302.807	1.327.000	1.357.000	1.415.000	1.506.000	1.595.000
Jahresüberschuss	4.674.287	5.820.000	5.978.000	5.579.000	5.604.000	5.514.000

Finanzplan 2019 - 2023

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
		€	€	€	€	€	€
1.	Zuführung zum Stammkapital						
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen						
3.	Jahresgewinn	4.672.000	5.820.000	5.978.000	5.579.000	5.604.000	5.514.000
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen						
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge						
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeträge						
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen						
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)						
	a) von der Gemeinde	0	5.000.000	0	0	0	0
	b) von Dritten	28.164.000	27.016.000	54.474.000	70.439.000	42.915.000	32.008.000
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	12.116.000	12.797.000	13.069.000	14.740.000	16.222.000	16.531.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	0	0	0	0
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten						
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	3.764.000	6.335.000	0	0	0	0
	Finanzierungsmittel insgesamt	48.716.000	56.968.000	73.521.000	90.758.000	64.741.000	54.053.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
		€	€	€	€	€	€
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte						
	a) Grundstücke und Gebäude	33.190.000	42.348.000	56.828.000	71.668.000	43.712.000	32.450.000
	b) Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
	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	13.406.000	12.500.000	14.573.000	16.970.000	18.909.000	18.983.000
	c) Sondertilgung	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.500.000
11.	Gewährung von Krediten						
	a) an Gemeinde						
	b) an Dritte						
12.	Freie Mittel	0	0	0	0	0	0
	Finanzierungsbedarf insgesamt	48.716.000	56.968.000	73.521.000	90.758.000	64.741.000	54.053.000