

Sanierungstreuhand
Ulm GmbH

ulm

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Summenübersicht	5
2. Erfolgsplan 2021	6
3. Vermögensplan 2021	9
4. Finanzplanung 2021	
a) Erfolgsplan	11
b) Vermögensplan	12
5. Stellenübersicht	15
6. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2021	16

1. Summenübersicht 2021

Umsatzerlöse	1.108.000 €
Jahresgewinn	2.746 €
freie Mittel	181.603 €

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, so dass das Kerngeschäft der SAN auch in 2021 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 2021 Bauleister nach § 13b UStG. Auch künftig sind nur moderate Gewinne zu erwarten.

Der vorliegende Wirtschaftsplan und die Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2021 wurden nach § 103 Abs.1 Nr. 5a GemO aufgestellt.

2. Erfolgsplan 2021

Angaben in Euro

			Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
	Erläuterungen Seite				
1.	Umsatzerlöse				
	A) aus Hausbewirtschaftung	16	-	-	-
	B) aus Betreuungstätigkeit				
	a) Stadt Ulm	16	1.070.000	991.000	926.544
	b) Sanierungsbetreuung außerhalb	16	38.000	26.000	41.017
	c) KfW-Programm "energetische Stadtsanierung"	16	-	-	-
	C) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18	-	-	-
	Zwischensumme Umsatzerlöse		1.108.000	1.017.000	967.561
2.	Bestand an unfertigen Leistungen	18	-	-	-
3.	Sonstige betriebliche Erträge	18	-	-	6.698
	Zwischensumme		1.108.000	1.017.000	974.259
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20	-	-	43.589
	Rohergebnis		1.108.000	1.017.000	930.670

Angaben in Euro

			Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
	Erläuterungen Seite				
	Übertrag		1.108.000	1.017.000	930.670
5.	Personalaufwand	20	- 934.000	- 855.000	- 782.358
6.	Abschreibungen	20	- 16.000	- 15.000	- 11.741
7.	Zinsen und ähnliche Erträge	20	-	-	5
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	22	- 154.000	- 144.000	- 126.766
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	22	-	-	- 5.462
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.000	3.000	4.348
11.	Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag	22	- 1.254	- 941	- 293
12.	Jahresüberschuss Jahresverlust		2.746	2.059	4.055

3. Vermögensplan 2021

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2021
		Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	
3.	Jahresgewinn	2.746
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	176.357
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	195.103

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2021
	Euro
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a) Sachanlagen	12.500
b) EDV Programme	1.000
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	13.500
11. Freie Mittel	181.603
12. Insgesamt	195.103

4. Finanzplanung

4.1 Erfolgsplan

	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	1.017.000	1.108.000	1.123.512	1.145.982	1.168.902
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	-855.000	-934.000	-947.076	-966.018	-985.338
7. Abschreibungen	-15.000	-16.000	-16.000	-16.000	-15.000
8. sonst. betriebliche Aufwendungen	-144.000	-154.000	-157.080	-160.222	-163.426
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	3.000	4.000	3.356	3.742	5.138
15. Erträge aus Gewinngemeinschaften,					
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme					
17. außerordentliche Erträge					
18. außerordentliche Aufwendungen					
19. Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-941	-1.254	-1.342	-1.497	-2.055
20. Sonstige Steuern					
21. Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	2.059	2.746	2.014	2.245	3.083

4. Finanzplanung 2020 - 2024

4.2 Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital					
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen					
3.	Jahresgewinn	2.059	2.746	2.014	2.245	3.083
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	15.000	16.000	16.000	16.000	15.000
12.	Erübrigte Mittel aus den Vorjahren	166.312	176.357	181.603	186.616	192.361
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	183.371	195.103	199.616	204.861	210.444

B. Finanzierungsmittel (Ausgaben)		Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
	a) Sachanlagen	12.000	12.500	10.500	10.000	10.000
	b) EDV-Programme	1.000	1.000	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					
10.	Finanzierungsbedarf insgesamt	13.000	13.500	13.000	12.500	11.500
11.	freie Mittel	170.371	181.603	186.616	192.361	198.944
12.	Insgesamt	183.371	195.103	199.616	204.861	210.444

5. Stellenübersicht

(Stand 10.11.2020)

Funktion	Vergütungs- gruppe TVÖD *	2018	2019	2020	2021 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	0
Verwaltung/Recht (Prokura)	14	1	1	1	1
Architektinnen	<u>10/11</u>	1	0,75	0,75	1,75
Projektmanagerin Wilhelmsburg	12	0	1	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
Stelle IT-SmartCity - befristet bis 31.12.2021	13	0	0	0	0,25
Reinigungskraft	2	0,25	0,25	0,25	0,25
geringfügig Beschäftigte (4 Personen)	---			0,75	0,75
Gesamt		9,75	10,5	11,25	11,5

* Die unterstrichenen Zahlen stellen die aktuelle Eingruppierung dar.

Brachmann 2018 und 2019 nicht aufgeführt, weil auf Vollzeit umgerechnet keine Relevanz

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
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	168.000	170.000	149.819
Wengenviertel	210.000	210.000	269.942
Dichterviertel mit Ersatzgebiet	252.000	230.000	217.829
Sanierung Bahnhofstr./Hirschstr.	107.000	0	0
Wilhelmsburg	178.000	176.000	158.564
Diverse Abbrüche	55.000	50.000	39.517
Sonstige Aufträge	100.000	155.000	90.873
 Summe a	1.070.000	991.000	926.544
b) Betreuung im Ulmer Umland			
Ehingen, Beimerstetten, Neu-Ulm	38.000	26.000	41.017
 Summe b	38.000	26.000	41.017

Erläuterungen

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

vorbereitende Untersuchung

Projektsteuerung WIBU 2021 + Kosten Projektmanagerin, Zuarbeit, Hausverwaltung

Abbrüche (Jungingen - Volksbank, Beyerstr. UWS, Örlingertalweg, Im Baidtle 8)

Altlastensanierung Blaubeurer Str. 70/1 (Braun-Areal), Stelle IT-Smart-City, usw.

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
c) Betreuungen allgemein			
KfW- Pilotprojekt "energetische Stadtsanierung": "Wengenviertel" - Sanierungsmanagement	0	0	0
Summe c	0	0	0
Zwischensumme 1 B	1.108.000	1.017.000	967.561
C) aus anderen Lieferungen und Leistungen			
Erlöse Buchverkäufe	0	0	0
Zwischensumme 1 C	0	0	0
SUMME 1	1.108.000	1.017.000	967.561
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	6.698
SUMME 3	0	0	6.698

Erläuterungen

Erläuterungen zum Erfolgsplan

Beträge in Euro

Position	Ansatz 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	0	0	0
Aufwendungen Treuhandvermögen	0	0	0
Aufwendungen sonst.	0	0	43.589
SUMME 4	0	0	43.589
5. Personalaufwand			
a) Personalaufwand gesamt siehe Stellenübersicht Seite 15	718.461	657.693	605.534
b) Soziale Abgaben Gesetzliche Sozialaufwendungen 21%	150.877	138.115	114.311
c) Aufwendungen für Versorgungskassen 9%	64.662	59.192	56.307
e) Auflösung Rückstellung für Altersteilzeit, Sonstige Aufwendg., Rundungsdifferenz	0	0	6.206
SUMME 5	934.000	855.000	782.358
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.000	1.000	964
b) auf Sachanlagen	12.500	12.000	8.994
c) Sofortabschreibung	2.500	2.000	1.783
SUMME 6	16.000	15.000	11.741
7. Zinsen und ähnliche Erträge			
	0	0	-5
SUMME 7	0	0	-5

Erläuterungen

2019: Aufwendungen (nicht SAN-Gebiete) wurden weiterberechnet.

Im Planansatz sind die Jahressonderzahlungen, das Leistungsentgelt und die Tarifierhöhungen enthalten.
neue Stelle IT-SmartCity

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 2021	Ansatz 2020	Ergebnis 2019
8. Sonstige betriebl. Aufwendungen			
a) Raumkosten	54.000	54.000	52.052
b) Versicherungen, Beiträge, Abgaben	9.000	10.000	8.907
c) Fahrzeugkosten	3.000	2.000	1.217
d) Reparaturen und Instandhaltung	2.000	3.000	1.752
e) Fortbildung, Reisekosten	5.000	5.000	3.392
f) Bürobedarf, Telefon	9.000	9.000	8.938
g) Rechts- und Beratungskosten	2.000	1.500	1.860
h) Prüfungskosten GmbH und Treuhandvermögen	12.000	14.000	12.000
i) EDV-Wartung und Lizenzen	15.000	5.000	11.166
j) Kostenerstattung Stadt Ulm	6.000	6.000	5.514
k) Kosten Aufsichtsrat (incl. Protokoll)	7.000	7.000	6.260
l) "Wilhelmsburg" - Sachkosten	0	0	1.525
m) Sonstige Kosten	30.000	27.500	12.183
SUMME 8	154.000	144.000	126.766
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
Bankzinsen und andere Zinsen	0	0	0
Neutraler Aufwand	0	0	5.462
SUMME 9	0	0	5.462
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.000	3.000	4.348
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
a) Körperschaftssteuer	620	465	0
b) Körperschaftssteuer (Vorjahr)		0	0
c) Solidaritätszuschlag	34	26	0
d) Gewerbesteuer	600	450	0
e) Gewerbesteuer (Vorjahr)		0	0
f) Kapitalertragssteuer + Soli		0	0
g) KFZ-Steuer	0	0	293
SUMME 11	1.254	941	293
JAHRESÜBERSCHUSS	2.746	2.059	4.055
JAHRESVERLUST			

Erläuterungen

u.a. Personalabrechnung, Postversand, usw.

Fremdleistungen (Dritte), durchlfd. Posten - Übernahme durch Stadt

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