

www.ukbs.de

Präsentation am 19.08.2020 | Autor: Matthias Fischer

**UKBS**
Ihr guter Nachbar.



Vorstellung von Wirtschaftsplandaten

Bilanz zum 31.12.2019

Gewinn- und Verlustrechnung für 2019

Bilanz zum 31.12.19

	31.12.2019	31.12.2018
Aktiva		
Anlagevermögen		
Imm. Vermögensgegenstände	16,1	29,5
Sachanlagen	103.362,8	102.386,9
Finanzanlagen	4,2	4,2
Umlaufvermögen		
Vorräte	6.631,5	6.181,4
Forderungen	60,3	76,9
Flüssige Mittel	5.313,9	1.616,0
Bilanzsumme	115.388,8	110.294,9
Passiva		
Eigenkapital	27.081,8	24.804,4
Rückstellungen	366,3	478,6
Verbindlichkeiten	87.685,2	84.735,0
Rechnungsabgrenzung	255,5	276,9
Bilanzsumme	115.388,8	110.294,9

-2,1 Mio. € Verkauf
 -3,3 Mio. € Abschreibung
 +6,0 Mio. € Baukosten

+2,0 Mio. € Erlös Verkauf

+4,8 Mio. € Valutierung
 -2,0 Mio. € Tilgung
 -0,1 Mio. € Rückzahlung

Forderungen aus Vermietung

Forderungen auf Vermietung	2019		2018	
	Anzahl	T€	Anzahl	T€
Mieten und abger. Umlagen				
bestehende MV		44		39
ehemalige MV		19		41
		<u>63</u>		<u>80</u>
abzgl.				
Einzelwertberichtigungen		- 8		- 8
Pauschalwertberichtigung		- 10		- 10
		45		62
bis 500 €	85	9	86	15
501 - 1000 €	19	14	30	16
über 1000 €	20	40	20	49
		<u>63</u>		<u>80</u>
Abschreibungen auf Ford.		85		94
Eingänge auf abgeschr. Ford.		14		14
Mahnbescheide		7		24
fristlose Kündigungen		35		48
Räumungsklagen		3		4

Langfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	öff. Mittel	and. Fin.-M.	gesamt
gegenüber			
Kreditinstituten	39.357	33.824	73.181
anderen Kreditgebern		7.025	6.729
	39.357	40.849	79.910
Analyse Zinssätze	Anzahl	Summe	
< 1,0 %	114	38.072	
1,0 bis 2,0 %	64	32.024	
2,0 bis 3,0%	15	2.654	
> 3,0%	16	7.160	
	209	79.910	
	Zinsaufwand	1.644	
	Ø Zinssatz	2,06	

Langfristige Verbindlichkeiten

Geschäftsjahr 2019	Plan	Ist	Diff.
	T€	T€	T€
Erträge/Einnahmen			
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
Sollmieten (abzgl. Erlösschmälerungen)	12.225	12.314	89
Umlagen einschl. Bestandsveränderungen	6.200	6.448	248
Andere aktivierte Eigenleistungen	250	458	208
sonstige betriebliche Erträge	200	2.279	2.079
Zinserträge	-	1	1
	18.875	21.500	2.625
Aufwendungen/Ausgaben			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten (Fremdkosten einschl. Grdst)	6.250	6.464	214
Instandhaltungskosten	3.300	3.311	11
Andere Aufwendungen	100	116	16
Personalkosten einschl. Altersversorgung	2.100	2.222	122
Abschreibungen/Tilgungen	3.550	3.544	- 6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	900	1.124	224
Kapitalkosten	1.550	1.644	94
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	140	169	29
Sonstige Steuern	5	5	-
	17.895	18.599	704
Gewinn/Überschuss	980	2.901	1.921

Verkauf
Gebäude:
1.984 T€

62 T€ IT
31 T€ Mieterbetr.

Bestand per 31.12.19

	Anzahl WE	öff.gef. WE	Ø WE-Größe	Miete in €/qm	Mieter > 65 J
Bergkamen	410	71%	63	4,98	49%
Bönen	254	61%	61	5,16	48%
Fröndenberg	187	28%	49	5,03	41%
Hamm	284	37%	54	4,90	25%
Holzwickede	184	58%	58	4,72	59%
Kamen	360	55%	65	4,90	30%
Selm	56	93%	77	4,78	25%
Unna	1.131	41%	61	5,01	35%
	2.866	50%		4,97	38%

Mieteinnahmen u.a. Erträge

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	2019	2018
	T€	T€
Sollmieten	12.239,0	12.259,7
Tilgungsnachlässe	21,3	21,3
Gebühren Parkhaus	57,7	63,5
	12.318,0	12.344,5
abzgl. Erlösschmälerungen	- 185,5	- 190,4
	12.132,5	12.154,1
abgerechnete Betriebskosten	4.456,2	4.463,6
abgerechnete Heizkosten	1.595,8	1.602,8
	6.052,0	6.066,4
abzgl. Erlösschmälerungen	- 69,3	- 62,9
	5.982,7	6.003,5
Erlöse insgesamt	18.115,2	18.157,6

Ø 1,85 €/qm

Ø 0,91 €/qm

Erlösausfälle in 2019

	2019	2018
	in T€	in T€
Erlösschmälerungen		
Mieten		
Wohnungen	172	175
Garagen/Stellplätze	14	15
Umlagen	69	63
	255	253
Abschreibung Mietforderungen	85	94
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	9	6
Auflösungen von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen	- 28	- 29
	66	71
insgesamt	321	324
Mieten und Umlagen	18.290	18.325
Ausfälle in %	1,8	1,8

Instandhaltung

	2019		2018	
	T€		T€	
laufende Instandhaltung	2.270		2.114	
geplante Instandhaltung (Mod. + San.)	889		722	
	3.159		2.836	
Versicherungsschäden	152		43	
Versicherungserstattungen	-	188	-	89
	3.123		2.790	
Personal- u. Sachaufwand lt. BAB	806		813	
Aufwand für Verwaltungsgebäude	-	14	-	11
	3.915		3.592	
€ je qm Wohn-/Nutzfläche	18,90		17,28	

Instandhaltung



Kamen, Danziger Str. 35
Anbau eines Aufzuges

Instandhaltung



Kamen, Weiße Str.
Fahrradhaus/Müllplätze

Instandhaltung



Unna, Hermannstr.
Fahrradhaus/Müllplätze

Instandhaltung



**6,1% barrierefreie Wohnungen
15,7% barrierearme Wohnungen
= jede 5.Wohnung!**

Unna, Grabengasse
Badsanierung

Instandhaltung



Personalaufwand

Aufwand	31.12.19	2.233 T€ (+ 5,1%)
	31.12.18	2.215 T€

Gründe

- > Einstellung Service-Techniker
(Teilhabe am Arbeitsmarkt)
- > TVöD 2,85%-5,39%

Mitarbeiter	31.12.19	36 (6 TZ)
	31.12.18	35 (7 TZ)

Planung 2020: Einstellung eines/r Architekten/-in

Neubautätigkeit

In Bau befindlich		WE	GE	Kosten	FK	EK
Bergkamen, Rathausplatz	Wohnen + Gewerbe	30	5	9.368	6.000	3.368
Unna, Vinckestr	Wohnen	8		1.730	1.133	597
Kamen, Wilhelm-Bläser-Str.	Wohnen	30		10.445	7.500	2.945
Holzwickede, Allee	Kita		1	2.200	1.500	700
Bergkamen, Berliner Str.	Kita		1	2.550	2.000	550
Holzwickede, Unnaer Str.	Kita		1	2.190	1.500	690
Unna, Erlenweg	Kita		1	1.379	950	429
		68	9	29.862	20.583	9.279

Neubautätigkeit

Baubeginn 2020		WE	GE	Kosten	FK	EK
Unna, Heinrichstr.	Wohnen	40		9.500	6.600	2.900
Selm, Schulstr.	Wohnen	26		7.400	4.700	2.700
Kamen, Kalthoff	Wohnen	10		2.007	1.600	407
Unna, Döbelner Str.	Kita		1	2.200	1.800	400
Bönen, Borgholz	Kita		1	2.200	1.800	400
		76	2	23.307	16.500	6.807

Neubautätigkeit

Baubeginn 2021		
Unna, Döbelner Str.	Wohnen	9
Unna, Danziger Str (1.BA)	Wohnen	10
Kamen, Berliner Str.	Wohnen	32
Unna, Brochkausstr.	Wohnen	50
Baubeginn 2021		
Unnas, Danziger Str. (2.BA)	Wohnen	24
	insgesamt	269
davon öffentlich gefördert	Anzahl WE	110
	in %	41%

Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020

Wirtschaftsplan

WIRTSCHAFTSPLAN		2019	2020
		T€	T€
Erträge/Einnahmen			
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung			
Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)		12.132	12.015
Umlagen einschließlich Bestandsveränderung		6.444	5.900
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		183	170
Andere aktivierte Eigenleitungen		458	380
Sonstige betriebliche Erträge		2.279	200
Sonstige Zinsen u.ä. Erträge		1	1
		21.497	18.666
Aufwendungen/Ausgaben			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten (Fremdkosten einschl. Grundsteuer)	-	6.462	5.950
Instandhaltungskosten	-	3.310	3.100
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-	115	100
Personalkosten	-	2.221	2.255
Abschreibungen auf Sachanlagen	-	3.545	3.495
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-	1.125	1.000
Sonstige Zinsen u.ä. Aufwendungen	-	1.644	1.720
Sonstige Steuern	-	5	5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	169	190
	-	18.596	17.815
Jahresüberschuss		2.901	851

Weitere Planungen/Themen

- Intensivierung der Zusammenarbeit mit SW Unna und GSW
- Digitalisierung
- Klimaplan/-strategie

Herzlichen Dank!

The image shows a large, modern building with a glass facade and a traditional tiled roof. The building has a prominent entrance area with a glass door and a sign that reads "UKBS". The sky is blue with some clouds. The overall image has a blue tint.

**UKBS - Ihr kommunaler Garant, für eine
erfolgreiche soziale Wohnungspolitik vor Ort!**