

Projektentwicklungs-
gesellschaft Ulm mbH

ulm

ein Unternehmen der Stadt Ulm



Geschäftsbericht 2008

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH
Magirus Deutz Straße 12
89077 Ulm

Tel: 0731 / 800 16 0
Fax: 0731 / 800 16 22

www.peg-ulm.de
info@peg-ulm.de

Inhaltsverzeichnis

Aufgabe der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH	Seite 5
Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 7
Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2008	Seite 8
Bilanz 2008	Seite 12
Gewinn und Verlustrechnung 2008	Seite 13
Prüfungsvermerk	Seite 14



Stadtregal mit den Bauabschnitten BA 3 und MD 10

Aufgabe der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

§ 3 des Gesellschaftsvertrages

- (1) Gegenstand der Gesellschaft im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung ist die Planung, Finanzierung, Errichtung und Verwaltung von Bauwerken, insbesondere städtischer Projekte. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle der baulichen Entwicklung dienenden Maßnahmen durchzuführen.
- (2) Ebenso ist die Gesellschaft berechtigt, die Beratung und Betreuung von gewerblichen Unternehmen, insbesondere in Verfahrens-, Förderungs- und Standortfragen in Bezug auf gewerbliche Einzelprojekte sowie die Förderung von überbetrieblichen Kooperationen vorzunehmen.
- (3) Dabei wird die Gesellschaft ausschließlich im Sinne der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg tätig.

Schwerpunkte der Projekte der PEG lagen im zweiten und dritten Bauabschnitt im Stadtregal, der Umbaumaßnahme MD 10, ebenfalls im Stadtregal. Insgesamt wurden 3 eigene Bauvorhaben und Projekte in 2008 betreut. Bei weiteren war die PEG als Dienstleister tätig.



Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2008 an:

Oberbürgermeister Ivo Gönner
(Ulm, Oberbürgermeister der Stadt Ulm)

Vorsitzender

Stadtrat Erwin Böck
(Ulm, Geschäftsführer a. D.)

stellvertretender Vorsitzender

Stadtrat Dr. Thomas Kienle
(Ulm, Rechtsanwalt, Kanzlei RAe Anhäuser)

Stadträtin Dorothee Kühne
(Ulm, Fraktionsgeschäftsführerin der SPD)

Stadtrat Hartmut Pflüger
(Ulm, Architekt, selbstständig)

Stadträtin Birgit Schäfer-Oelmayer
(Ulm, Mitarbeiterin Rechtsanwaltskanzlei Oelmayer)

Stadtrat Gerd Dusolt
(Ulm, Hauptmann a.D., Fraktionsgeschäftsführer der CDU)

Stadträtin Rose Goller-Nieberle
(Ulm, Geschäftsführerin, Nieberle Holzbau- und Renovierungs GmbH)

Stadträtin Ulrike Lambrecht
(Ulm, Lehrerin, Kirchenbezirk Ulm)

Stadträtin Gudrun Eierstock
(Ulm, Kauffrau, selbstständig)

Stadtrat Winfried Walter
(Ulm, Landwirtschaftsmeister, selbstständig)

Bericht des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH hat im Geschäftsjahr 2008 insgesamt 4 Sitzungen und 1 Sondersitzung abgehalten. Die regulären Sitzungen fanden im vierteljährlichen Turnus am

- 04.03.2008 (41. AR)
- 11.06.2008 (42. AR)
- 17.09.2008 (43. AR)
- 27.11.2008 (44. AR) statt.

Die Sondersitzung zum Thema „Sedelhofgalerie“ wurde gemeinsam mit dem Hauptausschuss des Gemeinderates am 17.07.2008 (10. Sondersitzung) abgehalten.

Im Rahmen dieser 5 Aufsichtsratssitzungen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat ausführlich über den Geschäftsverlauf und die Lage der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH informiert. Diese Informationen erfolgten weitgehend durch schriftliche Vorlagen, die im Rahmen der Einladungen den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis gegeben worden sind.

Alle Entscheidungen, die nach den Satzungen der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden vorgelegt und besprochen. Die gefassten Beschlüsse sind dann durch die Geschäftsführung umgesetzt worden. Der Jahresabschluss 2007 wurde durch die Horntruhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. In seiner Sitzung am 11.06.2008 hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung empfohlen

1. den Jahresabschluss 2007 in der vorliegenden Fassung festzustellen;
2. den Lagebericht für das Jahr 2007 zur Kenntnis zu nehmen;
3. dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Jahr 2007 Entlastung zu erteilen.

Die Gesellschafterversammlung kam der Empfehlung des Aufsichtsrates in ihrer 25. Gesellschafterversammlung am 22.07.2008 nach.

Im Rahmen seiner 44. Sitzung am 27.11.2008 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 dem Aufsichtsrat vorgelegt und besprochen und der Gesellschafterversammlung zur Annahme empfohlen. Damit wurden die wesentlichen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2009 festgelegt.

Die Gesellschafterversammlung genehmigte am 12.02.2009 in ihrer 26. Gesellschafterversammlung den Wirtschaftsplan 2009.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH für die im vergangenen Jahr erfolgreich geleistete Arbeit.

Ulm im Juni 2009

Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Ivo Gönner
Aufsichtsratsvorsitzender

Auszug aus dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

A. Überblick über den Geschäftsverlauf

1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH steht zu 100% im Eigentum der Stadt Ulm. Die Aufgaben und damit auch die Tätigkeit werden durch den Gesellschaftsvertrag geregelt.

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die PEG als kommunales Unternehmen für die gewerbliche Immobilienentwicklung in Ulm ist der Bauwirtschaft im weiteren Sinne zuzuordnen.

Der wirtschaftliche Aufschwung des Jahres 2007 nahm zu Beginn 2008 an Dynamik zu. Gerade bei gewerblichen Immobilien war eine erhebliche Steigerung der Nachfrage zu erkennen. Neben der Auslastung bestehender Objekte konnten neue Vorhaben geplant werden. Mit dem Beginn der Finanzkrise mussten diese Vorhaben jedoch jäh eingestellt werden. So hatte die PEG Vorbereitungen für 2 Vorhaben, davon eines im Science Park, einstellen müssen.

Wesentliche Veränderung im Immobilienmarkt war ein sinkender Kaufpreis bei den Investoren. Dadurch mussten die Mieten bei neuen Bauvorhaben diesem Kaufpreisvorstellungen angepasst werden, was jedoch am Markt nicht durchzusetzen ist.

Bestandsflächen konnten daher gut vermarktet werden, da der Bedarf weiterhin gegeben ist. Auch war die Nachfrage nach Lofts im Stadttregal ungebrochen. Dieser Trend wird sich über das Jahr 2008 fortsetzen und die Geschäftstätigkeit für 2009 bestimmen.

3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Realisierung der folgenden Projekte betrieben. Davon konnten auch einige in 2008 abgeschlossen werden abgeschlossen werden

- Das Stadttregal mit dem 2. Bauabschnitt, fertig gestellt in 2008 (Gesamtvolumen von ca. 7,6 Mio. Euro);
- ULM-Photonics, in 2008 fertig gestellt (Volumen ca. 2,3 Mio. Euro);
- Das Stadttregal mit dem 3. Bauabschnitt, Fertigstellung in 2009 (Gesamtvolumen ca. 9,2 Mio. Euro);
- Das Stadttregal mit dem Abschnitt MD 10, Fertigstellung in 2009 (Gesamtvolumen ca. 7,8 Mio. Euro).

Mit weiteren Vorhaben im Stadttregal (BA 4 und BA 5) sind für die folgenden Jahre die Vorhaben in der Vorbereitung.

B. Darstellung der Lage der Gesellschaft

1. Darstellung der Vermögenslage

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 853,9 (+4%) erhöht.



Die Vorräte haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.624,7 (+ 35 %) erhöht, bedingt durch den Bau Photonics und Stadtrehal BA 2-5.

Das gezeichnete Kapital beträgt 250.000,00 Euro. Aufgrund des Jahresfehlbetrages von TEUR 22,4 und unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags erhöht sich das Eigenkapital von TEUR 53,83 auf TEUR 575,3 TEUR. Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 0,2 % auf 2,4 % erhöht.

Bei einer Eigenkapitalquote von 2,4 % ist die Kapitalausstattung der Gesellschaft nach wie vor überwiegend an externen Gläubigern ausgerichtet. Der Anteil der Bankenfinanzierung an dem Gesamtkapital beträgt 97,6 %. Dies resultiert aus der Finanzierung der Immobilien, die die PEG vermietet hat (Lise Meitner Forum, und Produktion Carl Walther und ZSW), sowie an der Bauträgerfinanzierung der laufenden Bauvorhaben.

Zur Finanzierung dieser Grundstückskäufe und der Herstellungskosten für die Gebäude wurden Darlehen in Höhe von TEUR 11.665 aufgenommen. Zum 31.12.2008 valutieren diese Darlehen noch mit einem Wert von TEUR 11.017. Die Investition Walther in Höhe von TEURO 7.500 ist vollständig durch langfristige Bankdarlehen - Laufzeit 10 Jahre bis zum 30.12.2012 - finanziert. Das Lise Meitner Forum wird zu ca. 70% durch ein mittelfristiges Darlehen – Laufzeit 5 Jahre bis zum 30.06.2009 - in Höhe von TEURO 3.100 finanziert. Für beide Darlehen bestehen Bürgschaften der Stadt Ulm.

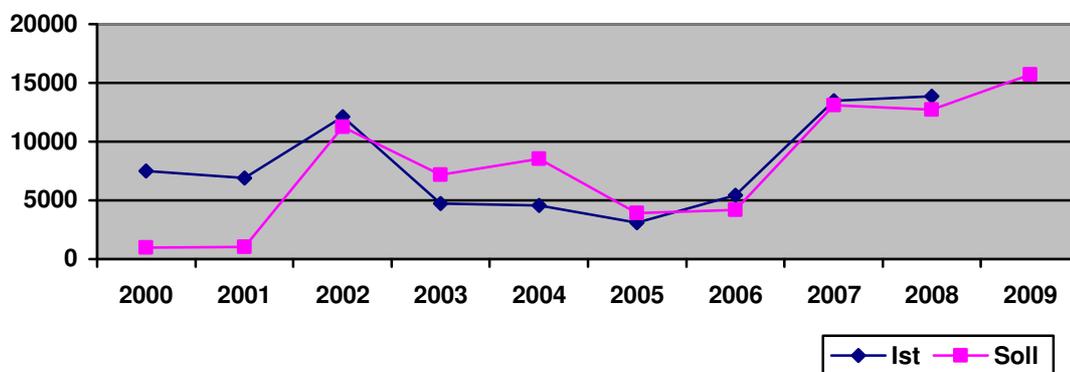
2. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

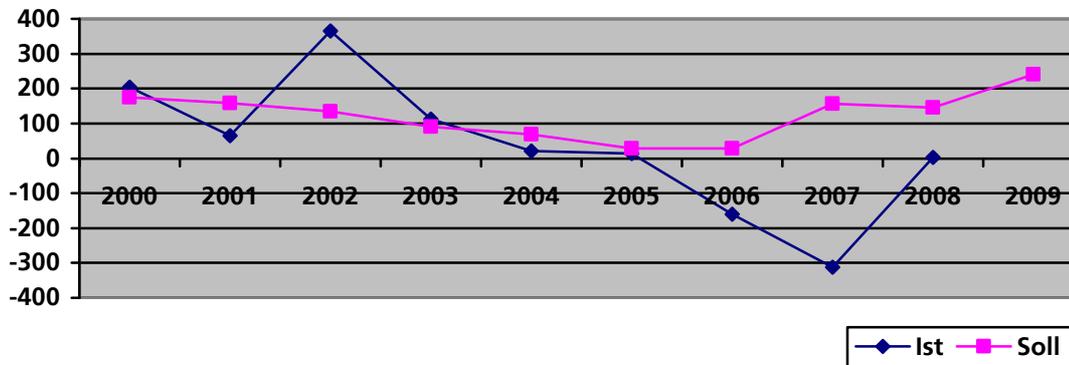
Nach der vorliegenden Planung für das Geschäftsjahr 2009 wird eine Gesamtleistung in Höhe von TEUR 12.691 erwartet.

Die Gesamtleistung in 2008 verminderte sich um TEUR 654,0 (- 5 %) auf TEUR 13.620,5. Die Verminderung ergab sich im Wesentlichen durch den Verkauf der Objekte Inovahaus und Stadtrehal BA 1 und BA 2.

Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TEUR 34,1 angestiegen. Bezogen auf die Gesamtleistung hat sich die Personalkostenquote von 2,4 % auf 2,8 % erhöht.

Für das Geschäftsjahr 2009 erwartet die Gesellschaft wieder eine positive Umsatzrendite vor Steuern in Höhe von ca. 2,0 %.





1. Darstellung der Finanzlage

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH baut ihre Finanzierung aus zwei Teilen auf.

- Die Finanzierung der allgemeinen Geschäftstätigkeit erfolgt aus den Projekten -so genannte Bauherrenaufwendungen- und aus Honoraren für Dienstleistungsaufträge;
- Die Projektfinanzierung erfolgt fast vollständig über projektbezogene Darlehen (Bau-trägerfinanzierung oder langfristige Finanzierung). Eine Ausnahme stellt das Lise Meit-ner Forum da, hier hat die PEG ca. 400T€ an Eigenmittel, sowie fast 500T€ an Anzahl-ungen für die Kantinenbeiträge investiert.

Da damit ein großer Teil der Liquidität gebunden und nicht zur Vorbereitung neuer Projekte zur Verfügung steht, ist eine Kapitalerhöhung um 500 T€ von der Geschäftsführung vorge-schlagen worden. Dieser Kapitalerhöhung hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 04.03.2008 zugestimmt. Vorbehaltlich der Zustimmung der Gesellschafterversammlung ist damit für ausreichende Liquidität zukünftig gesorgt.

Die Liquiditätssituation der Gesellschaft ist positiv. Im Berichtszeitraum sind keine Liquidi-tätsengpässe eingetreten. Nach der Finanzplanung und unter der Berücksichtigung der an-stehenden Kapitalerhöhung für das Geschäftsjahr 2009 sind keine Liquiditätsengpässe ab-sehbar

C. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

1. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

In 2008 wurden der Bau der folgenden Vorhaben begonnen, welche dann in 2009 fertig gestellt werden: **Stadtregal BA 3 und MD 10**

In 2008 wurden die Voraussetzungen für die in 2009 zum Tragen kommenden Projekte gelegt:

Stadtregal BA 4 und BA 5,

Die Kapazität der Gesellschaft ist bei Umsetzung der vorgenannten Projekte ausgelastet. Mittelfristig wird die Fortführung der Baumaßnahme Stadtregal geplant. Auch werden die Vermarktungsaktivitäten SP II zukünftig für die PEG von Bedeutung sein.

2. Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2009

Für 2009 wird ein positives Ergebnis geplant. Durch die Erfahrungen aus den BA 1-2, aber auch durch die Stagnation bei den Baupreisen ist die Aufwandseite besser als bisher kalkulierbar. Auch wurden strukturelle Veränderungen bei Betriebsabläufen innerhalb der PEG vorgenommen, um so die Einnahmensituation zu verbessern.

Die Kostenstruktur wird in 2009 keinen wesentlichen Veränderungen mehr unterliegen. Es ist davon auszugehen, dass in einzelnen Bereichen die Preissteigerungen in Teilen zurückgehen, in anderen Branchen weiterhin mit steigenden Kosten zu rechnen ist. Grundsätzlich ist bei neuen Vorhaben eine individuelle Kostenanalyse vorzunehmen.

2. Personal

Die PEG hat im Jahr 2008 neben dem Geschäftsführer vier Mitarbeiter für die Projektbetreuung, eine Mitarbeiterin für Sekretariat und sonstige kaufmännische Tätigkeiten sowie eine Mitarbeiterin für Marketing und Vermietung beschäftigt. Seit September 2003 bildet die PEG zur Bürokauffrau aus. Die Ausbildung ist in 2009 beendet.

Weiterhin stellt die PEG einen Praktikumsplatz für Studenten der Immobilienwirtschaft zur Verfügung.



Bilanz zum 31.12.2008

der
Projektentwicklungsgesellschaft Ufm mbH

PASSIVA

AKTIVA

	31.12.2008 Euro	31.12.2007 Euro	31.12.2008 Euro	31.12.2007 Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
EDV-Software	225,00	2.001,00		
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.799.348,00	8.347.659,00		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.424,00	26.911,00		
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Bauvorbereitungskosten	37.889,00	79.592,00		
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.101.780,00	5.016.431,00		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.348.259,00	4.031.484,00		
4. Erhaltene Anzahlungen	1.408.553,80	1.672.798,80		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	154.907,80	223.700,33		
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.761,82	145.972,93		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	38.761,18	35.612,99		
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.426.562,67	6.466.811,36		
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	18.790,53	11.848,10		
	23.569.155,20	22.715.224,91		
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital			250.000,00	30.000,00
II. Kapitalrücklage			280.000,00	0,00
III. Bilanzgewinn			27.474,37	23.788,96
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			218.900,00	681.200,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			22.213.900,01	20.849.509,01
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			489.287,68	667.148,66
3. Sonstige Verbindlichkeiten			22.448,31	313.331,81
- davon aus Steuern Euro 5.980,48				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 1.580,24 (Euro 582,47)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			67.144,83	150.246,47
			23.569.155,20	22.715.224,91

Standortanalysen
beraten

intelligente

entwickeln

bauen

Corporate Real Estate





Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008
 der
Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		7.393.574,97	13.119.658,41
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		6.226.905,00	1.125.070,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	29.724,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		243.652,27	40.201,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.739.298,46		12.776.793,33
b) Aufwendungen für andere Leistungen	<u>154.929,52</u>	11.894.227,98	152.892,89
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	324.463,07		293.453,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>52.013,31</u>	376.476,38	48.964,53
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		349.922,74	200.647,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		416.541,24	346.511,28
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.061,35	7.752,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>825.361,14</u>	<u>807.877,72</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.664,11	304.734,92-
12. Sonstige Steuern		9.978,70	8.086,75
13. Jahresüberschuss		3.685,41	312.821,67-
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		23.788,96	113.389,37-
15. Entnahmen aus Gewinnrücklagen			
a) Aus anderen Gewinnrücklagen		0,00	450.000,00
16. Bilanzgewinn		<u>27.474,37</u>	<u>23.788,96</u>



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat mit dem Hinweis, dass die Werthaltigkeit der BA 2 (Restbestand) und BA 3 (unfertige Bauten) von der Stabilität der Preise am Immobilienmarkt abhängt, zu keinen Beanstandungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Ulm (Donau), den 4. Juni 2009

HORNTREUHAND GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Prof. Dr. Brigitte Zürn
Wirtschaftsprüfer