

# Wirtschaftsplan 2011

genehmigt durch den Aufsichtsrat der PEG in seiner Sitzung  
am

genehmigt durch den Hauptausschuss der Stadt Ulm am

genehmigt durch die Gesellschafterversammlung der PEG in  
ihrer Sitzung am

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH  
Magirus-Deutz-Str.12, 89077 Ulm

November 2010

1.	Summenübersicht	Seite 2
2.	Erfolgsplan	Seite 3
3.	Erläuterungen	Seite 4
4.	Vermögensplan	Seite 5
5.	Ergänzung Finanzplan	Seite 6
6.	Finanzplanung	Seite 7
7.	Stellenübersicht	Seite 8

## 1. Summenübersicht

Gesamtleistung	13.480.000 €
Aufwendungen	13.324.500 €
Ergebnis vor Steuern	155.500 €
geplantes Bauvolumen	10.400.000 €
Kreditbedarf (neu)	9.600.000 €
(Summe Kreditbestände zum 31.12.2011	30.361.000 € )

Für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2011 der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Auf Basis der Ergebnisse aus 2009 und der Ansätze für 2010 wurden die Zahlen für den Wirtschaftsplan für 2011 entwickelt.
- Für die längerfristige Finanzplanung sind Projekte aufgenommen worden, für die noch keine Genehmigungen aus dem AR vorliegen. Insofern sind diese Ansätze als vorläufig anzusehen.
- Wesentliche Einnahmen werden durch für den Verkauf der noch nicht fertig gestellten Einheiten aus dem BA 4, den Dienstleistungen für das ZSW und die Akademie Baden-Württemberg und aus der Vermietung der Bestandsobjekte eingeplant.
- Für den Verkauf der im Umlaufvermögen befindlichen Gebäude MD 10, ULM-Photonics und der Resteinheiten im Stadttregal stellt das noch nicht abschätzbare Marktumfeld ein Risiko dar.
- Die erübrigten Mittel im Vermögensplan 2011 ergeben sich auf Basis der Bilanz 2009. Zur Ermittlung siehe Anlage.

Ulm den

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

## 2. Erfolgsplan

	Plan 2011	Plan 2010	Ist 2009
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse (incl. aktivierte Eigenleistung)	4.680.000	14.569.000	11.211.954
2. Bestandsveränderungen	8.600.000	1.000.000	2.810.260
3. Gesamtleistung (Summe aus 1 und 2)	13.280.000	15.569.000	14.022.214
4. sonstige betriebliche Erträge	200.000	0	111.232
5. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	-340.442
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-10.400.000	-12.480.000	-11.256.208
6. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-417.600	-364.500	-400.719
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-62.400	-54.500	-68.474
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-553.500	-400.000	-347.507
8. a) Werbung und Vertrieb	-232.000	-221.000	-104.100
b) Sachkosten	-603.600	-785.600	-296.801
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000	9.800	6.330
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.065.400	-1.100.800	-1.072.855
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	155.500	172.400	252.671
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-45.100	-50.000	-59.130
13. Sonstige Steuern	0	0	-9.578
<b>14. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</b>	<b>110.400</b>	<b>122.400</b>	<b>183.963</b>
Nachrichtlich Ausschüttung an Gesellschafter			
15. Vortrag aus Vorjahren (+) / (-)	333.837	211.437	27.474
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0	0	0

### 3. Erläuterungen zum Erfolgsplan:

<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>4.680.000 €</b>
<b>1.1. Einnahmen aus Dienstleistungen und Vermietungen</b>	<b>2.480.000 €</b>	
Hier werden alle Einnahmen zusammengefasst, die aus Leistungen für Dritte an die PEG bezahlt werden. Diese setzen sich zusammen aus Mieteinnahmen für LMF, CW, ZSW, ULM-Photonics, MD 10 und Stadttregal (1.800 T€), Dienstleistungen (120 T€) und sonstigen Einnahmen mit 40 T€.		
<b>1.2. Verkaufserlöse</b>	<b>2.200.000 €</b>	
Hier werden die Erlöse aus dem Verkauf der Projekte der PEG an Dritte aufgeführt: Resteinheiten Stadttregal BA 4 2.200.000 €		
<b>2. Bestandsveränderungen (ohne AfA)</b>		<b>8.600.000 €</b>
Die Bestandsveränderungen bezeichnen Investitionen (+) und Verkäufe (-) des Umlaufvermögens der PEG.		
Lise Meitner Forum	-	€
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	-	€
ZSW	-	€
Rathaus Einsingen	1.050.000	€
Magirus Deutz Straße 10	-	€
Einheiten Stadttregal -Bestand	-	€
ULM-Photonics	-	€
Stadttregal BA 4	-	1.000.000 €
Stadttregal BA 5	6.000.000	€
ZSW-Erweiterung	2.550.000	€
<b>5b. Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	<b>-</b>	<b>10.400.000 €</b>
Hierunter fallen die Baukosten für die laufenden Bauprojekte innerhalb des Geschäftsjahres.		
Lise Meitner Forum	-	€
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	-	€
ZSW	-	€
Rathaus Einsingen	-	1.050.000 €
Einheiten Stadttregal -Bestand	-	€
ULM-Photonics	-	€
Magirus Deutz Straße 10	-	€
Stadttregal BA 1-3 Gewährleistungen	-	€
Stadttregal BA 4	-	800.000 €
Stadttregal BA 5	-	6.000.000 €
ZSW-Erweiterung	-	2.550.000 €
<b>6. Personalausgaben</b>	<b>-</b>	<b>480.000 €</b>
<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>-</b>	<b>417.600 €</b>
<b>soziale Abgaben</b>	<b>-</b>	<b>62.400 €</b>
<b>7. Kosten für Abschreibungen</b>	<b>-</b>	<b>553.500 €</b>
Die Abschreibungen sind im wesentlichen für die Vorhaben Carl Walther, ZSW, SP Dinner sowie einzelne Einheiten im Stadttregal.		
<b>8a. Werbung und Vertrieb</b>	<b>-</b>	<b>232.000 €</b>
Wesentliche Aufwendungen sind in den Maßnahmen für Werbung und für Beratungskosten angesetzt. Vertriebseinzelkosten sind in den Aufwendungen für bezogene Leistungen der einzelnen Bauvorhaben enthalten.		
<b>8b. Sachkosten</b>	<b>-</b>	<b>603.600 €</b>
Raumkosten	-	51.600 €
betriebl. Steuern	-	10.000 €
Versicherungen / Kfz / sonstiges	-	62.000 €
sonstige Kosten (i.W. nicht abzugsfähige Vorsteuer)	-	480.000 €
<b>9. Zinserträge</b>		<b>10.000 €</b>
Zinsen auf den Geschäftskonten der PEG fallen in einem untergeordneten Rahmen an.		
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-</b>	<b>1.065.400 €</b>
Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung (Baufinanzierung) der Projekte werden im Jahr der Fälligkeit als Aufwand abgezogen.		
Lise Meitner Forum	-	89.400 €
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	-	288.000 €
ZSW	-	39.000 €
Rathaus Einsingen	-	44.000 €
Einheiten Stadttregal -Bestand	-	70.200 €
ULM-Photonics	-	85.800 €
Magirus Deutz Straße 10	-	224.000 €
Stadttregal BA 4	-	€
Stadttregal BA 5	-	126.000 €
ZSW-Erweiterung	-	99.000 €

## 4. Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2011	Erläuterung
		Euro	
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	
3.	Jahresgewinn	110.400	
4.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	
5.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	0	
	a) von der Gemeinde	0	
	b) von Dritten	9.600.000	(*1)
	c) zum Deckungsmittelausgleich		
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	553.500	
7.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	
8.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	
9.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	401.404	
<b>10.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>10.665.304</b>	

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2011		Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterung
	Ausgaben Wirtschafts- jahr	Verpflich- tungsemäch- tigungen des Wirtschafts- jahres	Gesamt- bedarf	bisher bereitge- stellt	
	Euro	Euro	Euro	Euro	
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	0			
	a)	0			
	b)	0			
	c) Sonstiges	5.000	0		
2.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	9.600.000	0		
3.	Entnahme aus Rücklagen	0			
4.	Jahresverlust	0			
5.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0			
6.	Tilgung von Krediten				
	a) an Gemeinde	0			
	b) an Dritte	763.900			(*2)
7.	Gewährung von Krediten				
	a) an Gemeinde	0			
	b) an Dritte	0			
8.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0			
<b>9.</b>	<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>10.368.900</b>	<b>0</b>		
10.	Freie Mittel	296.404			
11.	Insgesamt	10.665.304			

Erläuterungen zu (\*1)

Für folgende Projekte werden Kredite für die Baufinanzierung benötigt:	
Lise Meitner Forum	abgeschlossen
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	abgeschlossen
ZSW	abgeschlossen
Rathaus Einsingen	1.050.000 €
Magirus Deutz Straße 10	abgeschlossen
Einheiten Stadtrehal -Bestand	abgeschlossen
ULM-Photonics	abgeschlossen
Stadtrehal BA 4	abgeschlossen
Stadtrehal BA 5	6.000.000 €
ZSW-Erweiterung	2.550.000 €
	9.600.000 €

Erläuterungen zu (\*2)

Aus folgenden Projekten werden Verkaufserlöse / Mieten erwartet und Kredite getilgt	
Laufende Tilgung Lise Meitner Forum	111.000 €
Laufende Tilgung Carl Walther GmbH & Co KG	210.000 €
Laufende Tilgung ZSW	30.000 €
Rathaus Einsingen	- €
Laufende Tilgung Einheiten Stadtrehal	100.900 €
Laufende ULM-Photonics	72.000 €
Laufende Tilgung MD 10	240.000 €
Tilgung BA 4	- €
	763.900 €

## 5. Erfolgsplan (Ergänzung Finanzplan)

Gliederung nach § 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 EIGBVO

		Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	14.569.000	4.680.000	10.000.000	11.000.000	12.000.000
2.	Bestandsveränderungen	1.000.000	8.600.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	200.000	0	0	0
5.	Materialaufwand	-12.480.000	-10.400.000	-8.950.000	-9.800.000	-10.500.000
6.	Personalaufwand	-419.000	-480.000	-410.000	-420.000	-480.000
7.	Abschreibungen	-400.000	-553.500	-400.000	-400.000	-450.000
8.	a) Werbung und Vertrieb	-221.000	-232.000	-100.000	-120.000	-220.000
	b) Sachkosten	-785.600	-603.600	-340.000	-350.000	-380.000
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.800	10.000	15.000	15.000	15.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.100.800	-1.065.400	-670.000	-700.000	-750.000
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	172.400	155.500	145.000	225.000	235.000
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-50.000	-45.100	-42.050	-65.250	-68.150
13.	Sonstige Steuern	0	0			
<b>14.</b>	<b>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust</b>	<b>122.400</b>	<b>110.400</b>	<b>102.950</b>	<b>159.750</b>	<b>166.850</b>

## Finanzplanung

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	0	0	0	0
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
3.	Jahresgewinn	122.400	110.400	102.950	159.750	166.850
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeiträge	0	0	0	0	0
6.	Beiträge und ähnliche Entgelte abzüglich Auflösungsbeiträge	0	0	0	0	0
7.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzgl. Entnahmen	0	0	0	0	0
8.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	0	0	0	0	0
	a) von der Gemeinde	0	0	0	0	0
	b) von Dritten	3.000.000	9.600.000	8.950.000	9.800.000	10.500.000
	c) zum Deckungsmittelausgleich	0	0	0	0	0
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	400.000	553.500	400.000	400.000	450.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	0	8.000.000	9.000.000	9.000.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	0	0
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	214.544	401.404	296.404	559.354	879.104
<b>13.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>3.736.944</b>	<b>10.665.304</b>	<b>17.749.354</b>	<b>19.919.104</b>	<b>20.995.954</b>

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
	a)	0	0			
	b)					
	c) Sonstiges	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	1.000.000	9.600.000	8.950.000	9.800.000	10.500.000
4.	Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0
5.	Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0
6.	Jahresverlust	0	0	0	0	0
7.	Entnahme Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0	0	0	0
8.	Auflösung Ertragszuschüsse	0	0	0	0	0
9.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0
10.	Tilgung von Krediten					
	a) an Gemeinde	0	0	0	0	0
	b) an Dritte	2.568.800	763.900	8.235.000	9.235.000	9.235.000
11.	Gewährung von Krediten					
	a) an Gemeinde	0	0	0	0	0
	b) an Dritte	0	0	0	0	0
12.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0	0	0	0	0
<b>13.</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>3.573.800</b>	<b>10.368.900</b>	<b>17.190.000</b>	<b>19.040.000</b>	<b>19.740.000</b>
14.	Freie Mittel	163.144	296.404	559.354	879.104	1.255.954
15.	Insgesamt	3.736.944	10.665.304	17.749.354	19.919.104	20.995.954

## 6. Stellenplan

	Plan 2011	Plan 2010	ist 6. 2009
Geschäftsführer	1	1	1
Angestellte	7,1 <sup>(1)</sup>	5,75	3,45
Auszubildende	0	0	1
sonstige	0	1	1

Anmerkungen:

<b>4 technische MA</b>	4 Vollzeit	1 Teilzeit mit 75%
<b>1 Marketing</b>	1 Teilzeit mit 75%	
<b>2 Sekretariat Buchhaltung</b>	1 Vollzeit	1 Teilzeit mit 60%