

Projektentwicklungs-
gesellschaft Ulm mbH

ulm

ein Unternehmen der Stadt Ulm



Geschäftsbericht 2011

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 3
Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 5
Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2011	Seite 6
Bilanz 2011	Seite 9
Gewinn und Verlustrechnung 2011	Seite 10
Prüfungsvermerk	Seite 11

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 fünften Bauabschnitt im Stadtreial, der Baubetreuung für die Hochschule für Gestaltung und dem Rathaus Einsingen. Insgesamt wurden 2 eigene Bauvorhaben und Projekte in 2011 betreut. Bei weiteren war die PEG als Dienstleister tätig.



Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2011 an:

Oberbürgermeister Ivo Gönner (Ulm, Oberbürgermeister der Stadt Ulm)	Vorsitzender
Stadtrat Erwin Böck (Ulm, Geschäftsführer a. D.)	stellvertretender Vorsitzender
Stadtrat Gerhard Bühler (Ulm, Bankkaufmann i.R.)	
Stadtrat Siegfried Keppler (Ulm, Ingenieur, selbstständig)	
Stadtrat Konstantinos Kontzinos (IT-Berater)	ab September 2011
Stadträtin Dorothee Kühne (Ulm, Fraktionsgeschäftsführerin der SPD)	
Stadträtin Ulrike Lambrecht (Ulm, Lehrerin, Kirchenbezirk Ulm)	bis September 2011
Stadtrat Dr. Michael Lang (Ulm, Arzt, selbstständig)	
Stadtrat Hartmut Pflüger (Ulm, Architekt, selbstständig)	
Stadtrat Dr. Rüdiger Reck (Ulm, Arzt, selbstständig)	
Stadtrat Winfried Walter (Ulm, Landwirtschaftsmeister, selbstständig)	
Stadträtin Anette Weinreich (Ulm, Architektin, selbstständig)	

Geschäftsführer der Gesellschaft war in 2011 Dipl.Ing. Christian Bried, Ulm. Der Geschäftsführer ist einzelvertretungsberechtigt. Er kann vom Aufsichtsrat von den Beschränkungen des §181 BGB befreit werden.

Bericht des Aufsichtsrates:

Der Aufsichtsrat der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH hat im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 4 Sitzungen abgehalten. Die Sitzungen fanden im vierteljährlichen Turnus am

- 17.03.2011 (53. AR)
- 29.06.2011 (54. AR)
- 28.09.2011 (55. AR)
- 07.12.2011 (56. AR) statt.

Im Rahmen dieser 4 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 2010 wurde durch die Schneider & Geiwitz GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. In seiner Sitzung am 29.06.2011 hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung empfohlen

1. den Jahresabschluss 2010 in der vorliegenden Fassung festzustellen;
2. den Lagebericht für das Jahr 2010 zur Kenntnis zu nehmen;
3. dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Jahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Die Gesellschafterversammlung kam der Empfehlung des Aufsichtsrates in ihrer 34. Gesellschafterversammlung am 24.10.2011 nach.

Im Rahmen seiner 56. Sitzung am 07.12.2011 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 dem Aufsichtsrat vorgelegt und besprochen und der Gesellschafterversammlung zur Annahme empfohlen. Damit wurden die wesentlichen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2012 festgelegt.

Die Gesellschafterversammlung genehmigte am 05.03.2012 in ihrer 35. Gesellschafterversammlung den Wirtschaftsplan 2012.

Im September 2011 erfolgte ein Wechsel im Aufsichtsrat. In der 33. Gesellschafterversammlung am 06.09.2011 wurde Frau Ulrike Lambrecht abberufen und Herr Konstantinos Kontzinos als neues Mitglied in den Aufsichtsrat berufen.

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

Ulm im Juli 2012

Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Ivo Gönner
Aufsichtsratsvorsitzender

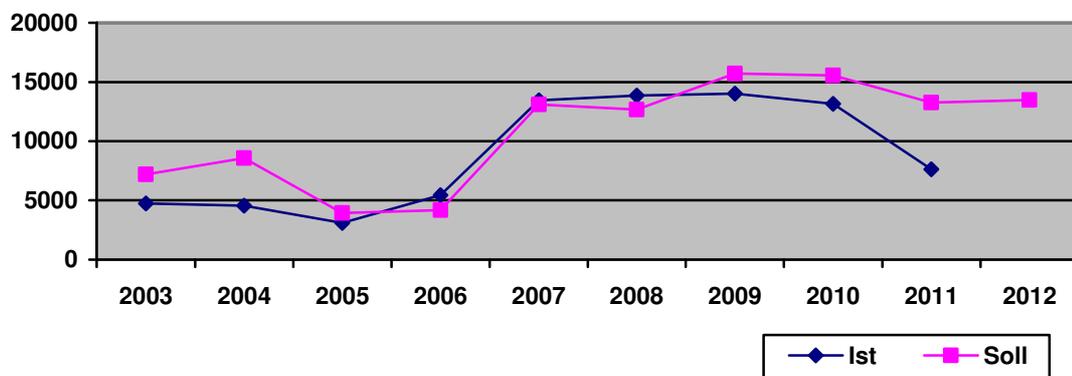
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 (Auszug)

I. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2011

In 2011 wurden die restlichen Einheiten im vierten Bauabschnitt des Stadtreghals an die Käufer übergeben. Der fünfte Bauabschnitt wurde weiter vorangetrieben.

Das Objekt ZSW I konnte verkauft werden. Das Projektmanagement für das Objekt ZSW II wurde abgeschlossen und die Übergabe ist erfolgt. MD10 und Photonics wurden ins Anlagevermögen übernommen. Beide Objekte sind langfristig vermietet.

Mit dem Bau des Rathauses in Einsingen wurde begonnen. Das Objekt ist langfristig vermietet. Die Übergabe an die Mieter erfolgte Anfang 2012.



Weitere Tätigkeitsschwerpunkte waren in 2011 die Akquisition und Vorbereitung zukünftiger Projekte. Hierzu gehört die Projektsteuerung zweier Vorhaben, die in 2012 realisiert werden. Weitere Vorhaben werden erst im dritten Quartal 2012 angegangen, da mit den laufenden Vorhaben die Auslastung der PEG voll gewährleistet ist.

II. Lage des Unternehmens

Vermögenslage

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich durch den Verkauf des Objekts ZSW I reduziert. In annähernd gleichem Umfang kam es zu einer Erhöhung durch nachträgliche Anschaffungskosten und durch das im Bau befindliche Rathaus in Einsingen. Insgesamt beruht der Rückgang des Anlagevermögens (676 TEuro) deshalb nahezu vollständig auf laufenden Abschreibungen (620 TEuro).

Nach Abschluss des vierten Bauabschnitts im Stadtreghal ist die entsprechende Bauträgerfinanzierung weggefallen. Sowohl die Guthaben bei Kreditinstituten als auch die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich dadurch deutlich reduziert. Nach dem Verkauf des Objekts ZSW I wurde das entsprechende Bankdarlehen getilgt.

Auf Grund des positiven Jahresergebnisses und der um nahezu 20% reduzierten Bilanzsumme konnte die Eigenkapitalquote von 3,7 % auf 6,5 % gesteigert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten in Höhe von 6.501 TEuro Finanzierungen für laufende Projekte. Darüber hinaus steht den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Sachanlagevermögen in gleicher Höhe gegenüber.



Finanzlage

Die Finanzlage kann als solide bezeichnet werden. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vorgegebenen Zahlungsfristen beglichen.

Die Liquiditätssituation der Gesellschaft ist positiv. Im Berichtszeitraum sind keine Liquiditätsengpässe aufgetreten. Nach der Finanzplanung sind keine Liquiditätsengpässe absehbar.

Ertragslage

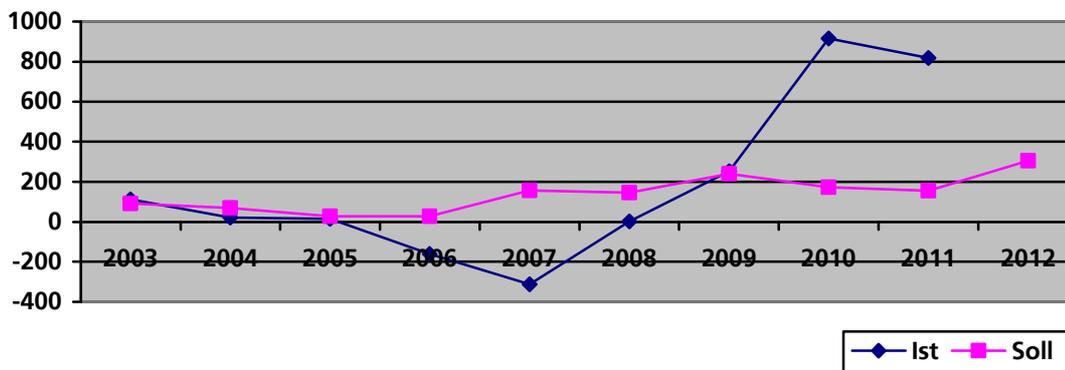
Das Rohergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 148 T€ beruht im Wesentlichen auf Vertriebskosten und Vermittlungsprovisionen für Einheiten im fünften Bauabschnitt des Stadtreghals.

Die Ertragsteuerbelastung übersteigt den Vorjahreswert trotz eines niedrigeren Jahresergebnisses, weil im Vorjahr noch steuerliche Verlustvorträge bestanden.

Im Übrigen ist die Kostenstruktur im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert.

Die wirtschaftliche Lage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.



Gewinn vor Steuern

A. *Bericht über die zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens*

I. **Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens**

Es sind keine wesentlichen Änderungen in der Geschäftspolitik zu erwarten. Unsere Marktposition betrachten wir als gefestigt.

II. **Risikobericht**

1. **Allgemeiner Risikobericht**

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

Erwartete Entwicklung der Branche allgemein: Bei der Vermietung von gewerblichen Flächen war in 2011 eine zu 2010 gleichbleibende Nachfrage zu beobachten. Auch wurde von Seiten der Investoren ein Interesse auf hohem Niveau festgestellt.

Eine große Nachfrage war 2011 im Bereich des privaten Bauträrgeschäftes weiterhin gegeben. Hier sind zum Ende des Jahres jedoch vermehrt kleinere Einheiten nachgefragt worden.

Die Bautätigkeit in Ulm hielt sich 2012 auf einem sehr hohen Niveau. Dadurch ist bei den Bauunternehmen eine hohe Auslastung vorhanden. Weitere Vorhaben sind in 2012 geplant, so dass auch hier eine Nachfrage über 2012 bestehen wird.

2. Spezieller Risikobericht

Durch die große Investition der PEG in das Vorhaben Carl Walther können bei Ausfall des Mieters noch Risiken für die PEG entstehen. Diesem Risiko wurde im Vorfeld der Umsetzung dadurch Rechnung getragen, dass die Bonität des Mieters, sowie die voraussichtliche Entwicklung seines Geschäftsbetriebes durch umfangreiche Prüfungen abgesichert wurden. Weiterhin hat die PEG bei der Planung für die durch die PEG erbrachten Leistungen eine Drittverwendung immer mit berücksichtigt. Der Anteil der von Walther selbst erbrachten Leistungen ist mit 20% ebenfalls als zusätzliche Sicherheit zu betrachten. Die bisherigen Erfahrungen mit Walther zeigen auf, dass hier eine gute und nachhaltige Investition getätigt worden ist.

Das Vorhaben Stadregal ist mit 4 Bauabschnitten in Summe ausgeglichen. Erfahrungen aus den ersten Bauabschnitten haben zu einer Verbesserung der Ertragssituation für die PEG in den folgenden Abschnitten geführt. Weiterhin konnten Kompetenzen gewonnen werden, die durchaus auf andere Vorhaben übertragen werden und ein nicht unerhebliches Kapital darstellen.

Mit dem Reinraumgebäude für Ulm Photonics, MD 10 und auch einigen Einheiten im Stadregal hat die PEG Projekte realisiert, die an Investoren verkauft werden sollten. Der Verkauf konnte aber nicht erfolgen. Durch die eingehenden Mieten, die Zins und Tilgung abdecken, und die Streuung der Mieter ist das Risiko für die PEG aus diesen Beständen nicht Existenz gefährdend. Auch wird weiterhin versucht, die Objekte zu verkaufen.

Das Vorhaben ZSW II wird von der PEG als Projektmanager abgewickelt. Das ZSW selbst ist Bauherr und trägt die damit verbundenen Risiken. Für die PEG ist durch die Finanzierung eines Teils des Vorhabens kein existenzielles Risiko erkennbar.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus heutiger Sicht keine Bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind.

III. Prognosebericht

Für 2012 und 2013 rechnen wir mit einer weiterhin positiven Entwicklung unseres Unternehmens.

Der fünfte Bauabschnitt im Stadregal wird in 2012 fertig gestellt. Der Umsatz aus diesem Bauabschnitt wird in 2012 realisiert werden. Wir gehen deshalb auch in 2012 von einem Ergebnis im Bereich der Vorjahre aus.

Wir werden auch zukünftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

B. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Ende des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.

C. Forschungs- und Entwicklungsbericht

Es besteht kein Berichtsbedarf.

D. Zweigniederlassungsbericht

Die PEG unterhält keine Zweigniederlassungen.

IV Personal (nicht Bestandteil des Lageberichtes)

Die PEG hat im Jahr 2011 neben dem Geschäftsführer fünf Mitarbeiter für die Projektbetreuung, sowie jeweils eine Mitarbeiterin für Sekretariat, kaufmännische Tätigkeiten und Marketing / Vermietung beschäftigt.

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





BILANZ ZUM 31.12.2011

der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, Ulm

A K T I V A		V o r j a h r		P A S S I V A	
	EUR	EUR	TEUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.207,00	0,0		
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.324.943,00		21.858,9		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.592,00	20.348.475,00	17,9		
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte					
1. Bauvorbereitungskosten	0,00		487		
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.673.839,22		1.593,2		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	126.000,00		193,5		
4. Erhaltene Anzahlungen	-2.869.444,50	1.930.394,72	-635,4		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.292,94		357,2		
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.627,27		35,2		
3. sonstige Vermögensgegenstände	138.494,23	154.414,44	107,1		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.604.246,17	12.582,4		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.096.634,04	692,3		
		30.136.371,37	36.811,1		
				30.136.371,37	36.811,1
Sparkasse Ulm Mietreihandkonten				Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen	74.240,14
					74.240,14



	2011 <u>EUR</u>	2011 <u>EUR</u>	2010 <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse		4.585.687,20	15.122,2
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		3.004.404,88	1.982,5
3. andere aktivierte Eigenleistungen		16.050,00	19,4
4. sonstige betriebliche Erträge		742.582,81	326,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.316.607,43		9.621,4
b) Aufwendungen für andere Leistungen	<u>641.091,50</u>	<u>4.957.698,93</u>	<u>470,4</u>
6. Rohergebnis		3.391.025,96	3.393,5
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	489.302,11		477,9
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung:			
EUR	7.527,00		
(Vj.: EUR	7.527,00)		
	<u>86.837,16</u>	576.139,27	78,8
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		619.797,30	640,3
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>533.463,71</u>	<u>385,3</u>
10. Betriebsergebnis		1.661.625,68	1.811,2
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.387,18		23,8
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>854.717,37</u>	<u>-843.330,19</u>	<u>919,8</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		818.295,49	915,2
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	247.671,58		241,9
15. sonstige Steuern	<u>12.137,19</u>	<u>259.808,77</u>	<u>26,4</u>
16. Jahresüberschuss		558.486,72	646,9
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		858.357,95	211,4
18. Bilanzgewinn		1.416.844,67	858,3

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, Ulm, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 zu keinen Einwendungen geführt.

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

Neu-Ulm, den 26.05.2012

Schneider & Geiwitz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schneider
Wirtschaftsprüfer

Müller-Menz
Wirtschaftsprüfer