

Wirtschaftsplan 2018

genehmigt durch den Aufsichtsrat der PEG in seiner Sitzung am
30.11.2017

genehmigt durch den Hauptausschuss der Stadt Ulm in seiner
Sitzung am

genehmigt durch die Gesellschafterversammlung der PEG in ihrer
Sitzung am

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH
Schillerstraße 18, 89077 Ulm

November 2017

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	9.428.800 €
Aufwendungen	9.263.600 €
Ergebnis vor Steuern	165.200 €
geplantes Bauvolumen (incl. AV)	7.300.000 €
Kreditbedarf (neu)	7.300.000 €
(Summe Kreditbestände zum 01.01.2018	17.939.500 €)
(Summe Kreditbestände zum 31.12.2018	24.013.500 €)

Für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2018 der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Auf Basis der Ergebnisse aus 2016 und der Ansätze für 2017 wurden die Zahlen für den Wirtschaftsplan für 2018 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.
- In diesem Wirtschaftsplan ist das Objekt Philips ULM Photonics als Bestandsobjekt geführt. Ein Verkauf ist jedoch möglich. Dadurch würde sich die Kreditverschuldung um circa 12,5 Mio. Euro reduzieren.
- Für 2018 sind Investitionen in den Neubau eines Gebäudes für F&E, Parken und Einzelhandel, sowie den Ausbau des zentralen Kunstdepots in der Blaubeurerstraße 71 vorgesehen.

Ulm im November 2017

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

2. Erfolgsplan

	Plan 2018	Plan 2017	Ist 2016
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse (incl. aktivierte Eigenleistung)	1.888.800	6.704.800	3.131.010
2. Bestandsveränderungen	7.540.000	3.150.000	1.051.600
Gesamtleistung (Summe aus 1 und 2)	9.428.800	9.854.800	4.182.610
3. andere aktivierte Eigenleistungen			80.542
4. sonstige betriebliche Erträge	0	0	60.322
5. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-7.300.000	0	-2.204.938
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-394.000	-8.414.000	-611.528
6. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-596.000	-523.700	-548.824
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-89.100	-78.300	-95.947
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-389.800	-212.800	-194.239
8. a) Werbung und Vertrieb	-72.000	-72.000	in 8b
b) Sachkosten	-126.000	-94.000	-275.283
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.000	4.000	65.601
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-362.700	-269.700	-339.407
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	165.200	194.300	118.909
ausserordentliche Erträge			0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-47.900	-56.300	-42.442
13. Sonstige Steuern	0	0	-12.729
14. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	117.300	138.000	63.738
Nachrichtlich Ausschüttung an Gesellschafter			
15. Vortrag aus Vorjahren (+) / (-)	2.794.140	2.656.140	2.592.402
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0	0	0

3. Erläuterungen zum Erfolgsplan:

1. Umsatzerlöse		1.888.800 €
1.1. Einnahmen aus Dienstleistungen und Vermietungen	1.888.800 €	
Hier werden alle Einnahmen zusammengefasst, die aus Leistungen für Dritte an die PEG bezahlt werden.		
Diese setzen sich zusammen aus Mieteinnahmen für ZSW II (425 T€), ULM-Photonics (734 T€), Stadtrehal (160 T€), Rathäuser und Schiller 18 (268 T€) und Dienstleistungen (300 T€).		
1.2. Verkaufserlöse	-	€
aktuell sind keine Verkäufe gesichert		
2. Bestandsveränderungen (ohne AfA)		7.540.000 €
Die Bestandsveränderungen bezeichnen Investitionen (+) und Verkäufe (-) des Bestands- oder Umlaufvermögens der PEG.		
ZSW II		
Rathaus Einsingen		
Rathaus Jungingen		
Schiller 18		
Stadtrehal Gigatronic		
Philips ULM-Photonics		
Erweiterung Philips-ULM Photonics		
Photonics Reinraum		
Zentrales Kunstdepot	4.020.000 €	
Halle 23		
Z 4	3.520.000 €	
5b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	394.000 €
Hierunter fallen neben Baukosten für laufende Bauprojekte auch Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsobjekten und der Mietaufwand aus Zwischenvermietungen.		
ZSW II		
Rathaus Einsingen	-	20.000 €
Rathaus Jungingen	-	20.000 €
Schiller 18	-	5.000 €
Stadtrehal Gigatronic	-	€
Philips ULM-Photonics	-	5.000 €
Erweiterung Philips-ULM Photonics	-	€
Photonics Reinraum	-	€
Halle 23	-	2.000 €
ZSW II (Nutzungsüberlassung)	-	308.000 €
Zwischenvermietungen Transporeon	-	34.000 €
6. Personalausgaben	-	685.000 €
Löhne und Gehälter	-	595.950 €
soziale Abgaben	-	89.050 €
7. Kosten für Abschreibungen	-	389.800 €
Die Abschreibungen sind im wesentlichen für die Vorhaben MD 10, Photonics sowie einzelne Einheiten im Stadtrehal.		
8a. Werbung und Vertrieb	-	72.000 €
Wesentliche Aufwendungen sind in den Maßnahmen für Werbung und für Beratungskosten angesetzt.		
8b. Sachkosten	-	126.000 €
Raumkosten	-	12.000 €
betriebl. Steuern	-	40.000 €
Versicherungen / Kfz / sonstiges	-	50.000 €
sonstige Kosten	-	24.000 €
9. Zinserträge		66.000 €
lfd. Zinsertrag	6.000 €	
Zinsanteil Mietkauf Photonics	60.000 €	
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	362.700 €
Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung (Baufinanzierung)		
ZSW II	-	53.400 €
Rathaus Einsingen	-	16.000 €
Rathaus Jungingen	-	19.000 €
Schiller 18	-	€
Stadtrehal Gigatronic	-	35.500 €
Philips ULM-Photonics	-	44.200 €
Philips ULM Photonics Erweiterung	-	89.600 €
Philips ULM Photonics Reinraum	-	54.000 €
Zentrales Kunstdepot	-	27.000 €

4. Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Plan 2018	Erläuterung
	Euro	
1. Zuführung zum Stammkapital	0	
2. Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	
3. Jahresgewinn	117.300	
4. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	
5. Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	0	
a) von der Gemeinde	0	
b) von Dritten	7.300.000	(*1)
c) zum Deckungsmittelausgleich	0	
6. Abschreibungen und Anlagenabgänge	389.800	
7. Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	467.600	
8. Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	
9. erübrigte Mittel aus Vorjahren	630.648	
10. Finanzierungsmittel insgesamt	8.905.348	

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2018		Investitionen (nachrichtlich)		Erläuterung
	Ausgaben Wirtschafts- jahr	Verpflich- tungsermäch- tigungen des Wirtschafts- jahres	Gesamt- bedarf	bisher bereitge- stellt	
	Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte		0			
a) zentrales Kunstdepot	4.020.000	0			
b) Z 4	3.520.000	0			
c) Sonstiges	20.000	0			
2. Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	0	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	1.226.000				(*2)
7. Gewährung von Krediten					
a) an Gemeinde	0				
b) an Dritte	0				
8. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0				
9. Finanzierungsbedarf	8.786.000	0			
10. Freie Mittel	119.348				
11. Insgesamt	8.905.348				

Erläuterungen zu (*1)

Für folgende Projekte werden Kredite für die Baufinanzierung benötigt:

Zentrales Kunstdepot	3.900.000 €
Z 4	3.400.000 €
	<u>7.300.000 €</u>

Erläuterungen zu (*2)

Aus folgenden Projekten werden Verkaufserlöse/Mieten erwartet und Kredite getilgt

ZSW II	369.000 €
Rathaus Einsingen	25.000 €
Rathaus Jungingen	35.000 €
Schiller 18	- €
Gigatronic (Stadtregal)	100.000 €
ULM-Photonics	88.000 €
Photonics-Erweiterung	231.000 €
Photonics Reinraum	378.000 €
Zentrales Kunstdepot	- €
Z 4	- €
	<u>1.226.000 €</u>

5. Erfolgsplan (Ergänzung Finanzplan)

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

		Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	6.704.800	1.888.800	6.000.000	6.000.000	6.200.000
2.	Bestandsveränderungen	3.150.000	7.540.000	1.100.000	1.100.000	1.000.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5.	Materialaufwand	-8.414.000	-7.694.000	-5.300.000	-5.250.000	-5.200.000
6.	Personalaufwand	-602.000	-685.100	-685.000	-685.000	-690.000
7.	Abschreibungen	-212.800	-389.800	-430.000	-430.000	-430.000
8.	a) Werbung und Vertrieb	-72.000	-72.000	-100.000	-100.000	-150.000
	b) Sachkosten	-94.000	-126.000	-80.000	-80.000	-100.000
9.						
	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.000	66.000	60.000	53.000	46.000
10.						
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-269.700	-362.700	-350.000	-350.000	-350.000
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	194.300	165.200	215.000	258.000	326.000
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-56.300	-47.900	-62.350	-74.820	-94.540
13.	Sonstige Steuern	0	0			
14.	Jahresgewinn (+) / Jahresverlust	138.000	117.300	152.650	183.180	231.460

Finanzplanung

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
		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	138.000	117.300	152.650	183.180	231.460
4.	Zuführungen zu Sonderposten mit Rücklagenanteil abzüglich Entnahmen	0	0	0	0	0
5.	Zuweisungen und Zuschüsse abzüglich Auflösungsbeträge	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	7.850.000	7.300.000	5.300.000	5.250.000	5.200.000
	c) zum Deckungsmittelausgleich			0		
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	212.800	389.800	430.000	430.000	430.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	5.000.000	467.600	8.000.000	9.000.000	9.000.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	0	0
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	2.677.898	630.648	119.348	196.998	305.178
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	15.878.698	8.905.348	14.001.998	15.060.178	15.166.638

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
	a) Photonics Erweiterung	6.750.000	0			
	b) zentrales Kunstdepot		4.020.000			
	c) Z4	0	3.520.000			
	d) Sonstiges	20.000	20.000	5.000	5.000	5.000
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	1.100.000	0	5.300.000	5.250.000	5.200.000
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	5.749.000	1.226.000	8.500.000	9.500.000	9.500.000
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
13.	Finanzierungsbedarf insgesamt	13.619.000	8.786.000	13.805.000	14.755.000	14.705.000
14.	Freie Mittel	2.259.698	119.348	196.998	305.178	461.638
15.	Insgesamt	15.878.698	8.905.348	14.001.998	15.060.178	15.166.638

6. Stellenplan

	Plan 2018	Plan 2017	ist 6. 2017
Geschäftsführer	1	1	1
Angestellte	7,0 ⁽¹⁾	6,5	6,5
Auszubildende	0	0	0
Werkstudent	1	1	
Anmerkungen:			
5 technische MA		3 Vollzeit, 2 Teilzeit mit 75%	
1 Marketing		1 Teilzeit mit 75%	
2 Sekretariat Buchhaltung		1 Vollzeit	1 Teilzeit mit 75%