

# GESCHÄFTSBERICHT

2018

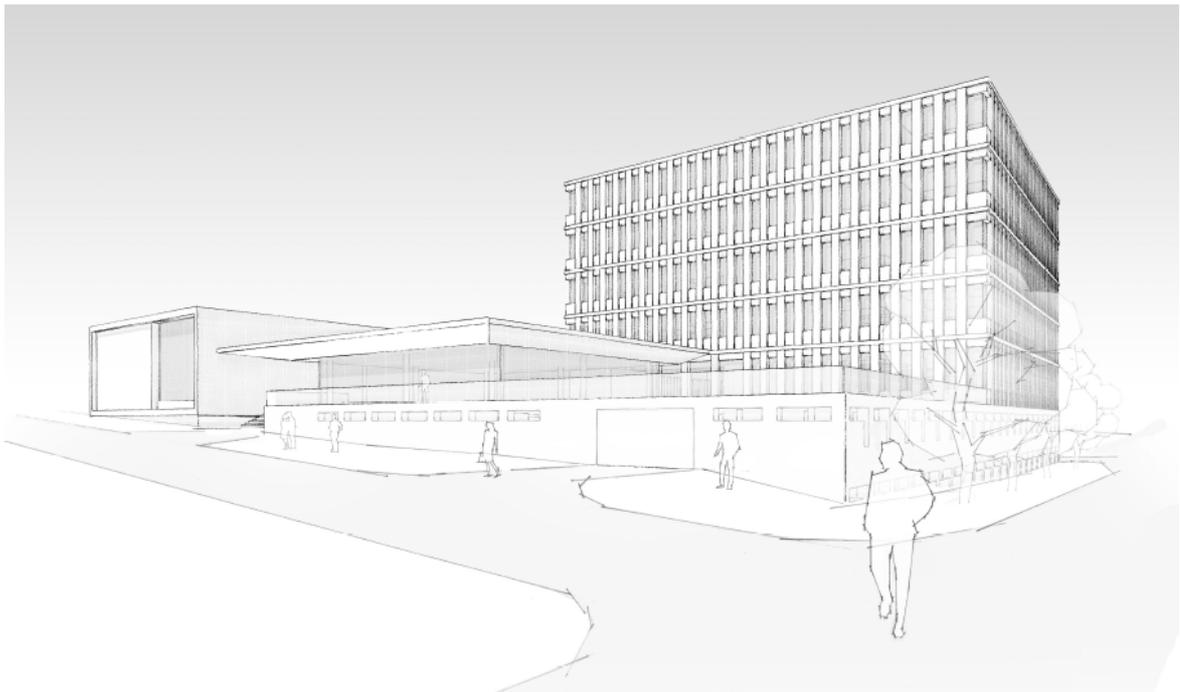


Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH  
Schillerstraße 18 | 89077 Ulm  
T 0731 800 16 13 | Fax 0731 800 16 22  
info@peg-ulm.de | www.peg-ulm.de

**PEG**ulm  
Projektentwicklung

## Inhaltsverzeichnis

Aufgabe der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH	3
Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG	4
Bericht des Aufsichtsrates	5
Lagebericht der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2018	6
Prüfungsvermerk	11
Bilanz 2018	12
Gewinn und Verlustrechnung 2018	13



Entwicklungen im SP II für Rexroth (Bosch)

## 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.

Im Jahr 2017 hat die PEG den Neubau „Reinraum Philips ULM Photonics GmbH“ im Science Park fertig gestellt. Weiterhin wurden Leistungen im Bereich Projektmanagement und -steuerung für Dritte erbracht. Schwerpunkte waren Umbauten im „Alten Röhrenwerk“ und der Erweiterungsbau für das Landratsamt Alb-Donau-Kreis in Ulm.

Weitere Projekte und Vorhaben (zentrales Kunstdepot, Z4 im Science Park III) wurden vorbereitet.



Animation Z4 im Science Park III (Hochstrasser Architekten)

## Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2018 an:

Oberbürgermeister Gunter Czisch  
(Ulm, Oberbürgermeister der Stadt Ulm)

Vorsitzender

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

stellvertretender Vorsitzender

Stadtrat Martin Ansbacher  
(Ulm, Rechtsanwalt)

Stadtrat Gerhard Bühler  
(Ulm, Bankkaufmann i.R.)

Stadtrat Siegfried Keppler  
(Ulm, Ingenieur, selbstständig)

Stadträtin Dorothee Kühne  
(Ulm, Fraktionsgeschäftsführerin der SPD)

Stadtrat Ralf Milde  
(Ulm, Regisseur / Kulturmanager)

Stadträtin Denise Elisa Niggemeier  
(Ulm, IT-Systemkauffrau)

Stadtrat Dr. Rüdiger Reck  
(Ulm, Arzt, selbstständig)

Stadtrat Winfried Walter  
(Ulm, Landwirtschaftsmeister, selbstständig)

Stadträtin Anette Weinreich  
(Ulm, Architektin, selbstständig)

Geschäftsführer der Gesellschaft war in 2018 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 2018 insgesamt 4 reguläre Sitzungen sowie eine Sondersitzung (Entscheidung im Umlaufverfahren) abgehalten. Die Sitzungen fanden im vierteljährlichen Turnus am

- 01.03.2018 (81. AR)
- Im Anschluss eine Entscheidung im Umlaufverfahren (12. Sondersitzung)
- 19.06.2018 (82. AR)
- 11.09.2018 (83. AR)
- 13.12.2018 (84. AR) statt.

Im Rahmen der 4 regulären Sitzungen und der Sondersitzung 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 2017 wurde durch die Horntreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. In seiner Sitzung am 19.06.2018 hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung empfohlen

1. den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Fassung festzustellen;
  2. den Lagebericht für das Jahr 2017 zur Kenntnis zu nehmen;
  3. dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Jahr 2017 Entlastung zu erteilen.
- Die Gesellschafterversammlung kam der Empfehlung des Aufsichtsrates in ihrer 49. Gesellschafterversammlung am 05.11.2018 nach.

Im Rahmen seiner 84. Sitzung am 13.12.2018 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 dem Aufsichtsrat vorgelegt und besprochen und der Gesellschafterversammlung zur Annahme empfohlen. Damit wurden die wesentlichen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2019 festgelegt.

Die Gesellschafterversammlung genehmigte am 06.03.2019 in ihrer 50. Gesellschafterversammlung den Wirtschaftsplan 2019.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitern der PEG Ulm für die in den vergangenen Jahren erfolgreich geleistete Arbeit.

Ulm im Juli 2019

Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Gunter Czisch  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Lagebericht 2018

### Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

#### I. Grundlagen des Unternehmens

##### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH (PEG) ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft der Stadt Ulm. Ihre Aufgaben liegen im Rahmen der Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Entwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten am Standort Ulm. Dabei stehen die Erfordernisse der Stadtentwicklung und der Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Ulm im Vordergrund.

Die PEG entwickelt diese Projekte für Unternehmen, vermietet diese und verkauft die Vorhaben nach Fertigstellung an Investoren. Darüber hinaus berät die PEG Unternehmen bei ihrer Ansiedlung in Ulm. Die Finanzierung erfolgt über Bankdarlehen.

##### 2. Forschung und Entwicklung

Die PEG entwickelt Projekte mit eigenen Planungen. So sollen die Bedürfnisse der Kunden und auch die bessere Einschätzung von Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit noch besser in der Frühphase der Vorhaben untersucht und abgeprüft werden. Hierzu steht eine entsprechende Planungssoftware zur Verfügung.

#### II. Wirtschaftsbericht

##### 1. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der positive Geschäftsverlauf der Branche aus den Vorjahren hat sich im Jahr 2018 fortgesetzt. Die steigende Nachfrage nach privaten Immobilien, verbunden mit den niedrigen Zinsen, hat für eine weiterhin positive Entwicklung gesorgt. Die Verkaufspreise sind gegenüber 2017 wiederum deutlich gestiegen, ebenso die Mieten bei Wohnungen. In den Spitzensegmenten ist die Nachfrage nach Kauf und Miete zurückgegangen. Bei gewerblichen Flächen ist eine leicht ansteigende Nachfrage bei Mietflächen festzustellen. Mietsteigerungen können jedoch am Markt nicht umfänglich durchgesetzt werden.

Der Kostenanstieg bei den Erstellungskosten geht weiter. So betragen die Kostensteigerung bei Bürogebäuden gegenüber dem Vorjahr 4,7 %. Dadurch steigen die Verkaufsfaktoren bei gewerblichen Objekten auf das bis zu 17-fache der Jahresmiete. Die PEG hat aufgrund der Kontinuität der Zusammenarbeit mit den Firmen auch in diesem Jahr verlässliche Partner bei der Umsetzung der Vorhaben gefunden.

##### 2. Geschäftsverlauf und Lage

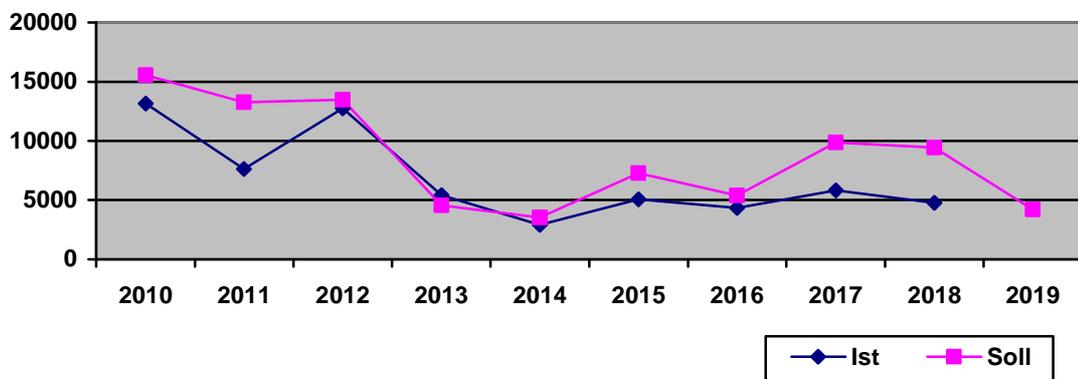
Die PEG kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurückblicken.

Die Baumaßnahme Philips Photonics konnte in 2017 abgeschlossen und in 2018 an einen Investor veräußert werden.

Durch Vorbereitung eigener Bauvorhaben und Dienstleistungsaufträge konnten die Kapazitäten der Mitarbeiter ausgelastet werden. Neue Aufgaben stehen an. Mit den Unternehmen Bosch Rexroth und Liebherr Hausgeräte konnten neue Unternehmen für den Science Park gewonnen werden. Die Vorhaben wurden im Jahr 2018 vorbereitet, Baubeginn ist jeweils in 2019.

Als Bauherr hat die PEG in 2018 das Vorhaben „Zentrales Kunstdepot“ umfangreich vorbereitet, Baubeginn war auch hier im Januar 2019. Die Fertigstellung ist noch für dieses Jahr geplant.

## Umsatzentwicklung



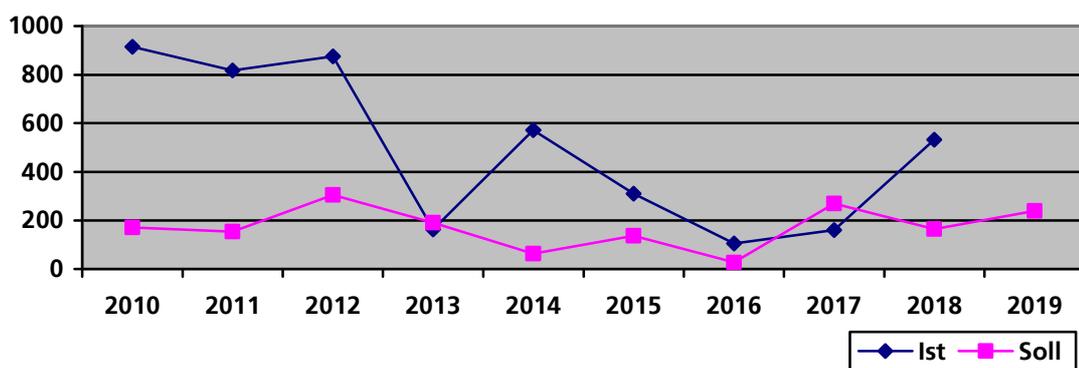
## a) Ertragslage

Die Gesamtleistung ist im Vergleich zum Vorjahr um 2.793 TEuro auf 2.767 TEuro gefallen. Der Materialaufwand hat sich um 2.493 TEuro auf 1.708 TEuro reduziert. Das Ergebnis nach Steuern liegt um 236 TEuro über dem Vorjahresniveau.

Insgesamt liegt das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit über der Planung.

Die wirtschaftliche Lage ist unter Berücksichtigung der im Folgenden beschriebenen Risiken insgesamt als gut zu bezeichnen.

## Gewinn und Verlust vor Steuern



## b) 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.

Auf Grund des positiven Jahresergebnisses, aber auch wegen der deutlich zurückgegangenen Bilanzsumme, erreicht die Eigenkapitalquote 33,5 % (in 2017: 14 %).

## c) Vermögenslage

Die Bilanzsumme (10.808 TEuro) hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert.

Das Sachanlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7.307 TEuro vermindert. Dies ist insbesondere auf die in 2018 vorgenommenen Verkäufe zurück zu führen.

Das Vorratsvermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr ebenso um 2.743 TEuro reduziert.

Durch die Verkaufserlöse konnten Verbindlichkeiten um 13.069 Euro getilgt werden.

## 3. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die PEG ist als kommunale Gesellschaft nicht auf die Maximierung des Ertrages ausgerichtet. Es wird die Erfüllung der ihr gestellten Aufgaben bewertet. Mit den gelungenen Ansiedlungen Bosch Rexroth und Liebherr Hausgeräte, sowie der Unterstützung von Stedim Sartorius konnte die PEG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die Vorgaben und Erwartungen des Aufsichtsrates erfüllen.

Die interne Unternehmens-/Projektsteuerung erfolgt anhand des projektbezogenen Finanzierungsbedarfs.

## 4. Gesamtaussage

Unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beurteilen wir als gut.

Unsere Umsatz- und Ergebnisentwicklung verläuft planmäßig.

Den langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen Sachanlagevermögen, zum Verkauf bestimmte Grundstücke im Umlaufvermögen und Einmalzahlungen auf Nutzungsentgelte in annähernd gleicher Höhe gegenüber.

### III. Prognosebericht

Für 2019 rechnen wir gemäß Wirtschaftsplan mit deutlich steigenden Umsatzerlösen (incl. aktivierte Eigenleistungen) von 23.000 TEuro und mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 240 TEuro (vor Steuern).

Durch die laufenden Aufträge der PEG ist ein Grundumsatz zur Sicherung der Geschäftstätigkeit vorhanden. Für die im Risikobericht beschriebenen Risiken hat die PEG in einem angemessenen Rahmen Vorsorge getroffen.

Die PEG arbeitete in 2018 an den Grundlagen für neue Bauvorhaben (Kunstdepot, LMS 4 und 2 für Bosch Rexroth, Z4 für Liebherr Hausgeräte, DLRG). Für alle Bauvorhaben werden in 2019 und teilweise in 2020 Bauleistungen erbracht.

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

### V. Chancen- und Risikobericht

#### **1. Risikobericht**

Die PEG, als kommunales Unternehmen für gewerbliche Immobilienentwicklung, ist der Bauwirtschaft im weiteren Sinne zuzuordnen. Bei der Vermietung von gewerblichen Flächen konnte die PEG 2 Großmieter generieren. Diese Vorhaben werden nun zügig umgesetzt.

Die Entwicklung neuer gewerblicher Projekte ist in Ulm angezogen. Die Baukosten steigen gegenüber den Mieten stärker. Somit können Bestandsimmobilien aufgrund der geringeren Miete besser vermarktet werden.

Die Bautätigkeit in Ulm hielt sich 2018 weiter auf einem sehr hohen Niveau. Somit ist bei den Bauunternehmen eine hohe Auslastung vorhanden. Diese Auslastung wird durch die anstehenden Bauaufgaben nochmals deutlich zunehmen.

Es liegen Klagen gegen die PEG vor (aktuell liegen diese für Stadregal Bauabschnitte 1 bis 4 vor), die vermeintlichen Mängel in der Bauausführung zum Gegenstand haben. Hier hat die PEG die beteiligten Nachunternehmer durch Streitverkündung mit einbinden können. Die Gutachten der vom Gericht bestellten Gutachter wurden im März 2016 vorgelegt. Die für die PEG möglicherweise entstehenden Risiken sind derzeit in umfänglicher Prüfung. Den bestehenden Risiken wurde durch die Bildung von Rückstellungen Rechnung getragen. Aufgrund der komplexen Fragestellungen ist eine abschließende Beurteilung des Risikos derzeit jedoch nicht möglich. Mit den klagenden Eigentümergemeinschaften wurde vereinbart, durch ein gemeinsam bestelltes Gutachten eine Vergleichsbasis zu finden. Dieses Gutachten soll im April / Mai vorgelegt werden.

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten. Bei zwei Immobilienfinanzierungen (Rathäuser Einsingen und Jungingen) hat sich die Gesellschaft über ein Zinnsicherungsgeschäft langfristig über 20 Jahre die günstigen Zinsen gesichert.

Durch eine fortgeschriebene Liquiditätsplanung, die auch die Zahlungsflüsse der jeweiligen Projekte berücksichtigt, ist die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft gewährleistet.

Aufgrund eines BFH-Urteils sind im Abschluss 2015 Forderungen in Höhe von ca. 250 TEuro für Zinsvorteile aus der sog. „Rückabwicklung von Bauträgerfällen“ im Zusammenhang mit § 13b UStG gebucht worden. Grundlage für die Buchung dieser Forderungen waren geltende Anweisungen der Finanzverwaltung sowie die Feststellung einer Betriebsprüfung. Mittlerweile wird die damalige Auffassung der Finanzverwaltung kontrovers diskutiert. Die Auszahlung der Zinsen steht aus, da die Finanzverwaltung sog. „Bauträgerfälle“ bis auf weiteres nicht weiterbearbeitet.

## 2. Chancenbericht

Durch die Erbringung von Dienstleistungen steigt die Kompetenz und Erfahrung der Mitarbeiter in den verschiedensten Aufgabenfeldern. Diese Erfahrungen stellen eine gute Basis für zukünftige eigene oder fremde Vorhaben dar. Eigene Vorhaben können durch diese Erfahrungen wirtschaftlich erfolgreicher umgesetzt werden.

Die beiden Bestandsobjekte Philips Photonics GmbH (Lise-Meitner-Straße 17 und Wilhelm-Runge-Straße 9) sind mit Wirkung zum 1.3.2018 verkauft worden. Durch den Abbau von Verbindlichkeiten verschafft sich die PEG Spielraum für zukünftige Entwicklungen. Mit dem Verkauf der letzten Einheit im Stadregal mit Wirkung zum 1.2.2019 ist Liquidität für die Investition Lise Meitner Straße 4 geschaffen worden.

## 3. Gesamtaussage

Die Entwicklung des Unternehmens war und bleibt sehr stark mit der wirtschaftlichen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Ulm verbunden. So profitiert die PEG von der zurzeit starken Position Ulms.

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

Ulm, den 15.03.2019



Christian Bried

## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Jahresabschluss der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

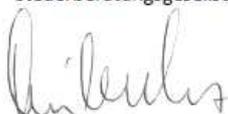
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Neu-Ulm, 07.05.2019

SGP Schneider Geiwitz GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft



Müller-Menz  
Wirtschaftsprüfer

(Auszug aus dem Prüfungsbericht für 2018)



**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**vom 01.01.2018 bis 31.12.2018**  
**der**  
**Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH**  
**Ulm**

	EUR	31.12.2018 EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse		4.775.949,82	6.195,0
2. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		2.285.350,00	749,7
3. andere aktivierte Eigenleistungen		276.447,00	114,5
4. sonstige betriebliche Erträge		923.034,29	252,7
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.259.214,79		3.576,7
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>449.225,98</u>		<u>624,7</u>
		1.708.440,77	4.201,4
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	528.591,04		548,7
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>96.151,93</u>		<u>100,7</u>
- davon für Altersversorgung EUR 1.440,00 (TEUR 1,4)		624.742,97	649,4
7. Abschreibungen		193.134,94	233,7
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		254.893,89	267,3
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		68.552,93	62,7
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		428.118,93	354,7
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon Aufwendungen aus der Zuführung und Auflösung latenter Steuern EUR 220.800,00 (TEUR 5,1)		<u>196.196,00</u>	<u>61,5</u>
12. Ergebnis nach Steuern		353.106,54	107,2
13. sonstige Steuern		17.039,94	7,1
14. Jahresüberschuss		336.066,60	100,1
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.756.240,32	2.656,1
16. Bilanzgewinn		<u>3.092.306,92</u>	<u>2.756,2</u>



Das Team der PEG 2019