

Wirtschaftsplan 2021

genehmigt durch den Aufsichtsrat der PEG in seiner Sitzung am

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 2020

| | | |
|----|----------------------|---------|
| 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 (incl. akt. Eigenleistungen) | 3.964.800 € |
| Aufwendungen | 3.650.600 € |
| Ergebnis vor Steuern | 314.200 € |
| geplantes Bauvolumen (incl. AV) | 16.610.000 € |
| Kreditbedarf (neu) | 16.700.000 € |
| (Summe Kreditbestände zum 01.01.2021) | 37.490.800 € |
| (Summe Kreditbestände zum 31.12.2021) | 52.921.400 € |

Für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2021 der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Auf Basis der Ergebnisse aus 2019 und der Ansätze für 2020 wurden die Zahlen für den Wirtschaftsplan für 2021 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.
- Für das Jahr 2021 sind mit den Vorhaben LM 2 (Bosch Rexroth) und DLRG Projekte in der Planung und Realisierung, die durch den Aufsichtsrat genehmigt sind, zwei weitere mit WP 6 – nvision und Ortsverwaltung Unterweiler sind in Vorbereitung.
- Für weitere Vorhaben stehen die Genehmigungen noch aus.
Dienstleistungsaufträge werden dann durchgeführt, wenn die personellen Kapazitäten der PEG dies ermöglichen

Ulm im November 2020

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

2. Erfolgsplan

| | Plan 2021 | Plan 2020 | Ist 2019 |
|--|----------------|---------------|----------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| 1. Umsatzerlöse | 3.304.800 | 2.585.200 | 4.570.645 |
| 2. Bestandsveränderungen | 0 | 0 | -419.300 |
| Gesamtleistung (Summe aus 1 und 2) | 3.304.800 | 2.585.200 | 4.151.345 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 660.000 | 720.000 | 464.670 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 0 | 0 | 492.988 |
| 5. Materialaufwand: | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 0 | 0 | -2.911.330 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | -408.000 | -358.000 | -479.491 |
| 6. Personalaufwand: | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -709.100 | -626.400 | -592.270 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung | -106.000 | -93.600 | -104.650 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -749.000 | -749.000 | -285.950 |
| 8. a) Werbung und Vertrieb | -164.000 | -74.000 | in 8b |
| b) Sachkosten | -695.000 | -669.600 | -258.071 |
| 9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0 | 0 | 490.098 |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -819.500 | -607.500 | -444.123 |
| 11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 314.200 | 127.100 | 523.216 |
| ausserordentliche Erträge | | | 0 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -91.100 | -36.900 | -172.662 |
| 13. Sonstige Steuern | 0 | 0 | -5.703 |
| 14. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-) | 223.100 | 90.200 | 344.851 |
| Nachrichtlich | | | |
| Ausschüttung an Gesellschafter | | | |
| 15. Vortrag aus Vorjahren (+) / (-) | 3.527.358 | 3.437.158 | 3.092.307 |
| 16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen | 0 | 0 | 0 |

3. Erläuterungen zum Erfolgsplan:

| | | |
|---|--|--------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | 3.304.800 € |
| 1.1. Einnahmen aus Dienstleistungen und Vermietungen | | 3.304.800 € |
| | <p>Hier werden alle Einnahmen zusammengefasst, die aus Leistungen für Dritte an die PEG bezahlt werden. Diese ergeben sich aus der Vermietung von vorhandenen Bestandsobjekten (Ortsverwaltungen, Halle 23, Schiller 18, LM 4, Z4, LM 2, KD.) in Höhe von 2.520 TE, ZSW (424 TE), sowie Einnahmen aus Dienstleistungen in Höhe von 360 TE.</p> | |
| 1.2. Verkaufserlöse | - | € |
| 2. Bestandsveränderungen (ohne AfA) | | - € |
| | <p>Die Bestandsveränderungen bezeichnen Investitionen (+) und Verkäufe (-) des Bestands- oder Umlaufvermögens der PEG.</p> | |
| | ZSW II | |
| | Rathaus Einsingen | |
| | Rathaus Jungingen | |
| | Schiller 18 | |
| | Halle 23 | |
| | Zentrales Kunstdepot | - € |
| | DLRG | - € |
| | Kita im SP II | - € |
| | LMS 4 | - € |
| | LMS 2 | - € |
| | Z4 | - € |
| | WP 6 | - € |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | | 660.000 € |
| | DLRG | |
| | Kita im SP II | 180.000 € |
| | Z 4 | |
| | WP 6 | 240.000 € |
| | LMS 2 | 240.000 € |
| 5b. Aufwendungen für bezogene Leistungen | - | 408.000 € |
| | <p>Hierunter fallen neben Baukosten für laufende Bauprojekte auch Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsobjekten und der Mietaufwand aus Zwischenvermietungen.</p> | |
| | ZSW II | |
| | ZSW II (Nutzungsüberlassung) | - 308.000 € |
| | Rathaus Einsingen | - 10.000 € |
| | Rathaus Jungingen | - 10.000 € |
| | Schiller 18 | - 10.000 € |
| | Halle 23 | - 20.000 € |
| | Zentrales Kunstdepot | - 10.000 € |
| | DLRG | - € |
| | Kita im SP II | - € |
| | LMS 4 | - 20.000 € |
| | LMS 2 | - € |
| | Z4 | - 20.000 € |
| | WP 6 | - € |
| | Stadtregal | - € |
| 6. Personalausgaben | - | 815.000 € |
| Löhne und Gehälter | - | 709.050 € |
| soziale Abgaben | - | 105.950 € |
| 7. Kosten für Abschreibungen | - | 749.000 € |
| | <p>Die Abschreibungen sind im wesentlichen für die Vorhaben Kunstdepot, LMS 4, Z4, Schiller 18 und die Rathäuser</p> | |
| 8a. Werbung und Vertrieb | - | 164.000 € |
| | <p>Wesentliche Aufwendungen sind in den Maßnahmen für Werbung und für Beratungskosten angesetzt.</p> | |
| 8b. Sachkosten | - | 695.000 € |
| | Raumkosten | - 14.400 € |
| | Miete KD | - 417.600 € |
| | betriebl. Steuern | - 120.000 € |
| | Versicherungen / KFZ / sonstiges | - 95.000 € |
| | sonstige Kosten | - 48.000 € |
| 9. Zinserträge | - | - € |
| | lfd. Zinsertrag | - € |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | - | 819.500 € |
| | <p>Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung (Baufinanzierung) der</p> | |
| | ZSW II | - 7.400 € |
| | Rathaus Einsingen | - 6.200 € |
| | Rathaus Jungingen | - 17.000 € |
| | Schiller 18 | - 3.600 € |
| | Zentrales Kunstdepot | - 88.000 € |
| | DLRG | - 33.000 € |
| | Kita im SP II | - € |
| | LMS 4 | - 92.400 € |
| | LMS 2 | - 301.800 € |
| | Z4 | - 206.300 € |
| | WP 6 | - 63.800 € |

4. Vermögensplan

| A. Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | Plan 2021 | Erläuterung |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------|
| | | Euro | |
| 1. | Zuführung zum Stammkapital | 0 | |
| 2. | Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen | 0 | |
| 3. | Jahresgewinn | 223.100 | |
| 4. | Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen | 0 | |
| 5. | Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens) | 0 | |
| | a) von der Gemeinde | 4.500.000 | |
| | b) von Dritten | 12.200.000 | (*1) |
| | c) zum Deckungsmittelausgleich | | |
| 6. | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 749.000 | |
| 7. | Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen | 0 | |
| 8. | Rückflüsse aus gewährten Krediten | 0 | |
| 9. | erübrigte Mittel aus Vorjahren | 1.992.355 | |
| 10. | Finanzierungsmittel insgesamt | 19.664.455 | |

| B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | Plan 2021 | | Investitionen (nachrichtlich) | | Erläuterung |
|-----------------------------------|---|--|-------------------------------|-----------------------|-------------|
| | Ausgaben Wirtschaftsjahr | Verpflichtungsermächtigungen des Wirtschaftsjahres | Gesamtbedarf | bisher bereitgestellt | |
| | Euro | Euro | Euro | Euro | |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | | | | |
| | a) DLRG | 2.430.000 | | | |
| | b) LMS 2 | 8.740.000 | | | |
| | c) WP 6 | 5.340.000 | | | |
| | d) Sonstiges | 20.000 | | | |
| 2. | Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen | 0 | | | |
| 3. | Entnahme aus Rücklagen | 0 | | | |
| 4. | Jahresverlust | 0 | | | |
| 5. | Entnahme langfristiger Rückstellungen | 0 | | | |
| 6. | Tilgung von Krediten | | | | |
| | a) an Gemeinde | 237.000 | | | |
| | b) an Dritte | 1.032.400 | | | (*2) |
| 7. | Gewährung von Krediten | | | | |
| | a) an Gemeinde | 0 | | | |
| | b) an Dritte | 0 | | | |
| 8. | Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren | 0 | | | |
| 9. | Finanzierungsbedarf | 17.799.400 | 0 | | |
| 10. | Freie Mittel | 1.865.055 | | | |
| 11. | Insgesamt | 19.664.455 | | | |

Erläuterungen zu (*1)

Für folgende Projekte werden Kredite für die Baufinanzierung benötigt:

| | |
|-------|--------------|
| DLRG | 4.000.000 € |
| LMS 2 | 8.000.000 € |
| WP 6 | 4.700.000 € |
| | 16.700.000 € |

15.430.600

Erläuterungen zu (*2)

Aus folgenden Projekten werden Verkaufserlöse/Mieten erwartet und Kredite getilgt

| | |
|----------------------|-----------|
| ZSW II | 408.000 € |
| Rathaus Einsingen | 38.000 € |
| Rathaus Jungingen | 50.600 € |
| Schiller 18 | 215.000 € |
| Zentrales Kunstdepot | 201.200 € |
| LMS 4 | 181.800 € |
| Z4 | 174.800 € |

1.269.400 €

5. Erfolgsplan (Ergänzung Finanzplan)

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

| | | Plan 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 |
|-----|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 1. | Umsatzerlöse | 2.585.200 | 3.304.800 | 3.000.000 | 3.000.000 | 3.000.000 |
| 2. | Bestandsveränderungen | 0 | 0 | 5.300.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| 3. | Andere aktivierte Eigenleistungen | 720.000 | 660.000 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | sonstige betriebliche Erträge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Materialaufwand | -358.000 | -408.000 | -5.600.000 | -5.300.000 | -5.300.000 |
| 6. | Personalaufwand | -720.000 | -815.100 | -820.000 | -830.000 | -840.000 |
| 7. | Abschreibungen | -749.000 | -749.000 | -750.000 | -750.000 | -750.000 |
| 8. | a) Werbung und Vertrieb | -74.000 | -164.000 | -75.000 | -75.000 | -75.000 |
| | b) Sachkosten | -669.600 | -695.000 | -280.000 | -280.000 | -280.000 |
| 9. | sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 0 | 0 | 24.000 | 24.000 | 24.000 |
| 10. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -607.500 | -819.500 | -620.000 | -630.000 | -630.000 |
| 11. | Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 127.100 | 314.200 | 179.000 | 159.000 | 149.000 |
| 12. | Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -36.900 | -91.100 | -51.910 | -46.110 | -43.210 |
| 13. | Sonstige Steuern | 0 | 0 | | | |
| 14. | Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-) | 90.200 | 223.100 | 127.090 | 112.890 | 105.790 |

Finanzplanung

| A. Finanzierungsmittel (Einnahmen) | | Plan 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 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 | 90.200 | 223.100 | 127.090 | 112.890 | 105.790 |
| 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 | 4.500.000 | 0 | 0 | 0 |
| | b) von Dritten | 26.400.000 | 12.200.000 | 5.600.000 | 5.300.000 | 5.300.000 |
| | c) zum Deckungsmittelausgleich | | | 0 | | |
| 9. | Abschreibungen und Anlagenabgänge | 749.000 | 749.000 | 750.000 | 750.000 | 750.000 |
| 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 | 1.772.363 | 1.992.355 | 1.865.055 | 1.922.145 | 1.965.035 |
| 13. | Finanzierungsmittel insgesamt | 29.011.563 | 19.664.455 | 16.342.145 | 17.085.035 | 17.120.825 |

| B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben) | | Plan 2020 | Plan 2021 | Plan 2022 | Plan 2023 | Plan 2024 |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 1. | Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte | 27.740.000 | 16.530.000 | | | |
| 2. | Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen | 0 | 0 | 5.600.000 | 5.300.000 | 5.300.000 |
| 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 | 201.200 | 237.000 | 420.000 | 431.000 | 442.000 |
| | b) an Dritte | 850.100 | 1.032.400 | 8.400.000 | 9.389.000 | 9.378.000 |
| 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 | 28.791.300 | 17.799.400 | 14.420.000 | 15.120.000 | 15.120.000 |
| 14. | Freie Mittel | 220.263 | 1.865.055 | 1.922.145 | 1.965.035 | 2.000.825 |
| 15. | Insgesamt | 29.011.563 | 19.664.455 | 16.342.145 | 17.085.035 | 17.120.825 |

6. Stellenplan

| | Plan 2021 | Plan 2020 | ist 6. 2020 |
|--------------------|------------------|------------------|-------------|
| Geschäftsführer | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Angestellte | 9 ⁽²⁾ | 9 ⁽²⁾ | 8,5 |
| Auszubildende | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Werkstudent | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Hausmeister (400€) | 3,0 | 3,0 | 3,0 |

Anmerkungen:

5 technische MA

2 Vollzeit, 3 Teilzeit mit 75% / 50%

1 Marketing

1 Teilzeit mit 75%

2 Gebäudeverwaltung

2 Vollzeit, 2 Teilzeit mit 75%

2 Sekretariat Buchhaltung

2 Teilzeit mit 75%/60%

in 2020 werden zusätzlich 2 Mitarbeiter für die kaufm. und techn. Verwaltung der Bestandsobjekte eingestellt.

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

Vermögensplanabrechnung auf Basis Jahresabschluss 2019

Langfristige Aktiva

Anlagevermögen

| | | |
|-----------------------|------------------|---------------|
| Einsingen Erbbaurecht | 9.355,00 | |
| Rathaus Jungingen | 1.697.510,00 | |
| Schiller 18 | 715.289,55 | |
| SP III Z4 im Bau | 7.661.334,11 | |
| DLRG im Bau | 192.459,26 | |
| KITA SP im Bau | 37.193,00 | |
| SP II LM 2 im Bau | 652.469,84 | |
| SP III Z4 | 498.342,30 | |
| SP II LM 4 | 5.700.084,50 | |
| SP II LM 2 | 511.243,70 | |
| Depot Ausbau+BV | 3.520.381,00 | |
| Sonstiges | <u>47.120,00</u> | 21.242.782,26 |

Sonstiges

| | | |
|---------------------|---------------------|--------------|
| Halle 23 | 66.900,00 | |
| ZSW Nutzungsrecht | 616.404,43 | |
| Forderung Einsingen | <u>1.490.600,00</u> | 2.173.904,43 |

23.416.686,69

Langfristige Passiva

Eigenkapital

| | | |
|----------------------|---------------------|--------------|
| Gezeichnetes Kapital | 250.000,00 | |
| Kapitalrücklage | 280.000,00 | |
| Bilanzgewinn | <u>3.437.158,67</u> | 3.967.158,67 |

PRAP Einsingen

458.636,00

Bankdarlehen

| | | |
|-------------|-------------------|---------------|
| Einsingen | 946.198,67 | |
| Jungingen | 1.564.229,59 | |
| SP II LM 4 | 4.926.668,28 | |
| SP III Z4 | 9.207.186,62 | |
| ZSW | 806.473,75 | |
| Schiller 18 | <u>505.000,00</u> | 17.955.756,91 |

Gesellschafterdarlehen

| | | |
|------------------|---------------------|--------------|
| Stadt Depot | 3.075.000,00 | |
| Stadt SP II LM 2 | <u>1.000.000,00</u> | 4.075.000,00 |

26.456.551,58

Differenz Aktiva/Passiva

3.039.864,89 + = Überfinanzierung / - = Unterfinanzierung

Korrektur 1 *

-1.047.510,21

erübrigte Mittel

1.992.354,68

* Begründung Korrektur 1:

Per 31.12.2019 ergibt sich beim Projekt SP II LM 4 eine Überfinanzierung in Höhe von 1.047.510,21. Es handelt sich um eine Projektfinanzierung. Die Mittel standen Ende 2019 zwar zur Verfügung, müssen aber in 2020 verbraucht oder zurückgezahlt worden sein. Sie stehen 2021 deshalb nicht mehr als Vortrag zur Verfügung.

Salden

| | | VJ |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| SR | -66.900,00 | -1.180.665,03 |
| Einsingen | -95.120,33 | -38.084,14 |
| Jungingen | -133.280,41 | -145.638,27 |
| ZSW | 190.069,32 | 265.147,66 |
| Schiller 18 | -210.289,55 | 59.958,45 |
| EK | 3.967.158,67 | 3.622.306,92 |
| im Bau (KITA+DLRG, im VJ Summe) | -229.652,26 | -771.438,54 |
| Depot | -445.381,00 | 0,00 |
| SP II LM 2 | -163.713,54 | 0,00 |
| SP II LM 4 | -773.416,22 | 0,00 |
| SP III Z4 | 1.047.510,21 | 0,00 |
| Aktiva ohne Finanzierung | <u>-47.120,00</u> | <u>-39.224,00</u> |
| | 3.039.864,89 | 1.772.363,05 |