

Wirtschaftsplan 2022

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 2021

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)	13.292.400 €
Aufwendungen	13.015.400 €
Ergebnis vor Steuern	277.000 €
geplantes Bauvolumen (incl. AV)	8.750.000 €
Kreditbedarf (neu)	7.800.000 €
(Summe Kreditbestände zum 01.01.2022)	51.084.000 €
(Summe Kreditbestände zum 31.12.2022)	57.062.200 €

Für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2022 der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Auf Basis der Ergebnisse aus 2020 und der Ansätze für 2021 wurden die Zahlen für den Wirtschaftsplan für 2022 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 2022 sind mit den Vorhaben WP 2 – nvision und Ortsverwaltung Unterweiler genehmigte Vorhaben in der Realisierung.
- Für weitere Vorhaben stehen die Genehmigungen noch aus. Dienstleistungsaufträge werden dann durchgeführt, wenn die personellen Kapazitäten der PEG dies ermöglichen

Ulm im November 2021

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

2. Erfolgsplan

	Plan 2022	Plan 2021	Ist 2020
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	4.804.400	3.304.800	2.356.408
2. Bestandsveränderungen	8.488.000	0	124.500
Gesamtleistung (Summe aus 1 und 2)	13.292.400	3.304.800	2.480.908
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	660.000	523.555
4. sonstige betriebliche Erträge	0	0	251.540
5. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	-544.996
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.750.000	-408.000	-565.459
6. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-700.400	-709.000	-717.394
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-104.700	-106.100	-127.412
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.499.000	-749.000	-527.471
8. a) Werbung und Vertrieb	-164.000	-164.000	in 8b
b) Sachkosten	-815.000	-695.000	-325.474
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	59.498
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-982.300	-819.500	-624.649
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	277.000	314.200	-117.354
ausserordentliche Erträge			0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-80.300	-91.100	15.433
13. Sonstige Steuern	0	0	-14.503
14. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	196.700	223.100	-116.424
Nachrichtlich			
Ausschüttung an Gesellschafter			
15. Vortrag aus Vorjahren (+) / (-)	3.543.835	3.320.735	3.437.159
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0	0	0

3. Erläuterungen zum Erfolgsplan:

1. Umsatzerlöse		4.804.400 €
1.1. Einnahmen aus Dienstleistungen und Vermietungen	4.804.400 €	
<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 3.945 T€, sowie Einnahmen aus Dienstleistungen in Höhe von 360 T€.</p>		
1.2. Verkaufserlöse	-	€
 2. Bestandsveränderungen (ohne AfA)		 8.488.000 €
<p>Die Bestandsveränderungen bezeichnen Investitionen (+) und Verkäufe (-) des Bestands- oder Umlaufvermögens der PEG.</p>		
Rathaus Unterweiler	1.796.000 €	
WP 2	6.692.000 €	
 3. andere aktivierte Eigenleistungen		 - €
 5b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	 -	 8.750.000 €
<p>Hierunter fallen neben Baukosten für laufende Bauprojekte auch Aufwendungen für den Unterhalt von Bestandsobjekten und der Mietaufwand aus Zwischenvermietungen.</p>		
Instandhaltung Anlagevermögen	- 100.000 €	
	-	€
WP 2	- 6.500.000 €	
sonstige Baumaßnahmen	- 450.000 €	
Rathaus Unterweiler	- 1.700.000 €	
	-	€
 6. Personalausgaben	 -	 805.000 €
Löhne und Gehälter	-	700.350 €
soziale Abgaben	-	104.650 €
 7. Kosten für Abschreibungen	 -	 1.499.000 €
<p>Die Abschreibungen sind im wesentlichen für die Vorhaben Kunstdepot, LMS 4, Z4, Schiller 18 und die Rathäuser (davon erstmalig in 2022 für LM 2 circa 615 T€ und TechPark ca. 270 T€)</p>		
 8a. Werbung und Vertrieb	 -	 164.000 €
<p>Wesentliche Aufwendungen sind in den Maßnahmen für Werbung und für Beratungskosten angesetzt.</p>		
 8b. Sachkosten	 -	 815.000 €
Raumkosten	-	14.400 €
Miete KD	-	525.600 €
betriebl. Steuern	-	120.000 €
Versicherungen / KfZ / sonstiges	-	107.000 €
sonstige Kosten	-	48.000 €
 9. Zinserträge		 - €
lfd. Zinsertrag	-	€
 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	 -	 982.300 €
<p>Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung (Baufinanzierung) der</p>		
Zinsen Bestandsobjekte	-	912.700 €
Zinsen Umlaufvermögen	-	63.800 €
Zinsen Bauträgermaßnahmen	-	5.800 €

4. Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2022	Erläuterung
		Euro	
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	
3.	Jahresgewinn	196.700	
4.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	
5.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	0	
	a) von der Gemeinde	0	
	b) von Dritten	7.800.000	(*1)
	c) zum Deckungsmittelausgleich		
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.499.000	
7.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	
8.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	
9.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	820.676	
10.	Finanzierungsmittel insgesamt	10.316.376	

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2022		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					
	a) Sonstiges	20.000				
2.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen					
	a) Rathaus Unterweiler	1.796.000				
	b) WP 2	6.692.000				
3.	Entnahme aus Rücklagen	0				
4.	Jahresverlust	0				
5.	Entnahme langfristiger Rückstellungen	0				
6.	Tilgung von Krediten					
	a) an Gemeinde	404.000				
	b) an Dritte	1.170.000				(*2)
7.	Gewährung von Krediten					
	a) an Gemeinde	0				
	b) an Dritte	0				
8.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0				
9.	Finanzierungsbedarf	10.082.000	0			
10.	Freie Mittel	234.376				
11.	Insgesamt	10.316.376				

Erläuterungen zu (*1)

Für folgende Projekte werden Kredite für die Baufinanzierung benötigt:

Rathaus Unterweiler	1.500.000 €
WP 6	6.300.000 €
	<u>7.800.000 €</u>

6.226.000

Erläuterungen zu (*2)

Aus folgenden Projekten werden Verkaufserlöse/Mieten erwartet und Kredite getilgt

Rathaus Einsingen	40.000 €
Rathaus Jungingen	52.000 €
Schiller 18	100.000 €
Zentrales Kunstdepot	223.000 €
LMS 4	181.800 €
Z4	259.000 €
DLRG	112.200 €
LMS 2	606.000 €
	<u>1.574.000 €</u>

5. Erfolgsplan (Ergänzung Finanzplan)

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

		Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	3.304.800	4.804.400	4.800.000	5.000.000	5.100.000
2.	Bestandsveränderungen	0	8.488.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	660.000	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5.	Materialaufwand	-408.000	-8.750.000	-2.900.000	-3.000.000	-3.100.000
6.	Personalaufwand	-815.100	-805.100	-810.000	-815.000	-820.000
7.	Abschreibungen	-749.000	-1.499.000	-1.500.000	-1.500.000	-1.500.000
8.	a) Werbung und Vertrieb	-164.000	-164.000	-75.000	-75.000	-75.000
	b) Sachkosten	-695.000	-815.000	-800.000	-810.000	-820.000
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	12.000	8.000	10.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-819.500	-982.300	-985.000	-1.000.000	-1.050.000
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	314.200	277.000	242.000	308.000	245.000
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-91.100	-80.300	-70.180	-89.320	-71.050
13.	Sonstige Steuern	0	0			
14.	Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	223.100	196.700	171.820	218.680	173.950

Finanzplanung

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
		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	223.100	196.700	171.820	218.680	173.950
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	4.500.000	0	0	0	0
	b) von Dritten	12.200.000	7.800.000	2.900.000	3.000.000	3.100.000
	c) zum Deckungsmittelausgleich	0	0	0	0	0
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	749.000	1.499.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
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	1.992.355	820.676	234.376	336.196	484.876
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	19.664.455	10.316.376	12.806.196	14.054.876	14.258.826

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	16.530.000	20.000	0	0	0
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	0	8.488.000	2.900.000	3.000.000	3.100.000
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	237.000	404.000	412.000	420.000	428.000
	b) an Dritte	1.032.400	1.170.000	9.158.000	10.150.000	10.142.000
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	17.799.400	10.082.000	12.470.000	13.570.000	13.670.000
14.	Freie Mittel	1.865.055	234.376	336.196	484.876	588.826
15.	Insgesamt	19.664.455	10.316.376	12.806.196	14.054.876	14.258.826

6. Stellenplan

	Plan 2022	Plan 2021	ist 6. 2021
Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0
Angestellte	9 ⁽²⁾	9 ⁽²⁾	8 ⁽²⁾
Auszubildende	0,0	0,0	0,0
Werkstudent	0,0	1,0	1,0
Hausmeister (400€)	3,0	3,0	3,0

Anmerkungen:

6 technische MA

4 Vollzeit, 2 Teilzeit mit 50%

davon 1 Vollzeit in 2022 in Elternzeit

1 Marketing

1 Teilzeit mit 75%

2 Gebäudeverwaltung

2 Vollzeit

2 Sekretariat Buchhaltung

2 Teilzeit mit 75%/60%

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

Vermögensplanabrechnung auf Basis Jahresabschluss 2020

Langfristige Aktiva

Anlagevermögen

Einsingen Erbbaurecht	8.570,00	
Rathaus Jungingen	1.636.633,00	
Schiller 18	693.037,55	
WP 2 im Bau	46.443,04	
DLRG im Bau	787.110,41	
KITA SP im Bau	116.648,62	
SP II LM 2 im Bau	9.766.772,08	
SP III Z4	13.607.426,30	
SP II LM 4	5.621.059,50	
SP II LM 2	511.243,70	
DLRG Erbbaurecht	3.366,00	
Depot Ausbau+BV	3.605.152,00	
Sonstiges	<u>49.868,00</u>	36.453.330,20

Sonstiges

Halle 23	66.900,00	
ZSW Nutzungsrecht	308.202,21	
Forderung Einsingen	<u>1.396.100,00</u>	

1.771.202,21

38.224.532,41

Langfristige Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	250.000,00	
Kapitalrücklage	280.000,00	
Bilanzgewinn	<u>3.320.733,91</u>	3.850.733,91

PRAP Einsingen

404.873,00

Bankdarlehen

Einsingen	907.595,10	
Jungingen	1.514.082,28	
SP II LM 4	4.799.001,30	
SP III Z4	12.500.000,00	
SP II LM 2	7.238.127,66	
ZSW	408.222,48	
Schiller 18	<u>405.000,00</u>	27.772.028,82

Gesellschafterdarlehen

Stadt Depot	4.017.573,11	
Stadt SP II LM 2	<u>3.000.000,00</u>	

7.017.573,11

39.045.208,84

Differenz Aktiva/Passiva

820.676,43 + = Überfinanzierung / - = Unterfinanzierung

Korrektur *

0,00

erübrigte Mittel

820.676,43

* Begründung Korrektur:

Salden

		VJ
SR	-66.900,00	-66.900,00
Einsingen	-92.201,90	-95.120,33
Jungingen	-122.550,72	-133.280,41
ZSW	100.020,27	190.069,32
Schiller 18	-288.037,55	-210.289,55
EK	3.850.733,91	3.967.158,67
im Bau (KITA+DLRG, im VJ Summe)	0,00	-229.652,26
WP 2	-46.443,04	0,00
DLRG	-790.476,41	0,00
Kita SP	-116.648,62	0,00
Depot	412.421,11	-445.381,00
SP II LM 2	-39.888,12	-163.713,54
SP II LM 4	-822.058,20	-773.416,22
SP III Z4	-1.107.426,30	1.047.510,21
Aktiva ohne Finanzierung	<u>-49.868,00</u>	-47.120,00
	820.676,43	3.039.864,89