

Projektentwicklungs-
gesellschaft Ulm mbH

ulm

ein Unternehmen der Stadt Ulm



Geschäftsbericht 2010

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 2010	Seite 6
Bilanz 2010	Seite 9
Gewinn und Verlustrechnung 2010	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 vierten Bauabschnitt im Stadtreial, der Baubetreuung ZSW und dem Rathaus Einsingen. Insgesamt wurden 3 eigene Bauvorhaben und Projekte in 2009 betreut. Bei weiteren war die PEG als Dienstleister tätig.



Richtfest am Rathaus Einsingen

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der PEG

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr 2010 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)

Stadträtin Dorothee Kühne
(Ulm, Fraktionsgeschäftsführerin der SPD)

Stadträtin Ulrike Lambrecht
(Ulm, Lehrerin, Kirchenbezirk Ulm)

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 2010 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 2010 insgesamt 4 Sitzungen abgehalten. Die Sitzungen fanden im vierteljährlichen Turnus am

- 11.03.2010 (49. AR)
- 10.06.2010 (50. AR)
- 23.09.2010 (51. AR)
- 22.12.2010 (52. 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 2009 wurde durch die Schneider & Geiwitz GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. In seiner Sitzung am 10.06.2010 hat der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung empfohlen

1. den Jahresabschluss 2009 in der vorliegenden Fassung festzustellen;
2. den Lagebericht für das Jahr 2009 zur Kenntnis zu nehmen;
3. dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung für das Jahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Die Gesellschafterversammlung kam der Empfehlung des Aufsichtsrates in ihrer 31. Gesellschafterversammlung am 20.10.2010 nach.

Im Rahmen seiner 52. Sitzung am 22.12.2010 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2011 dem Aufsichtsrat vorgelegt und besprochen und der Gesellschafterversammlung zur Annahme empfohlen. Damit wurden die wesentlichen Vorgaben für das Geschäftsjahr 2011 festgelegt.

Die Gesellschafterversammlung genehmigte am 21.02.2011 in ihrer 32. Gesellschafterversammlung den Wirtschaftsplan 2011.

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

Ulm im September 2011

Der Aufsichtsrat



Oberbürgermeister Ivo Gönner
Aufsichtsratsvorsitzender

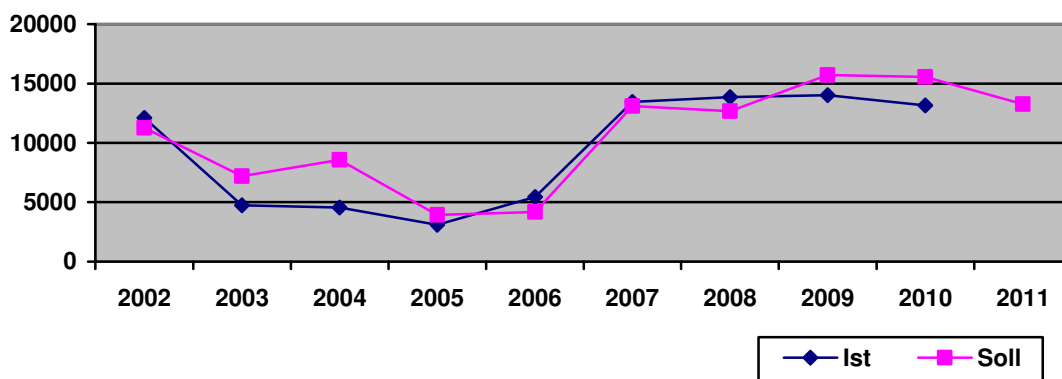


Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 (Auszug)

I. Darstellung und Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2010

In 2010 wurde der vierte Bauabschnitt im Stadtrehal weitgehend fertig gestellt und an die Käufer übergeben.

Die Objekte MD10 und Photonics wurden ins Anlagevermögen übernommen. Beide Objekte sind langfristig vermietet.



Umsatz

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte waren in 2010 das Projektmanagement für das ZSW, die Vorbereitung des 5. Bauabschnittes, der Akademie für Gestaltung, sowie weiterer Projekte.

Insbesondere der vierte Bauabschnitt im Stadtrehal hat zu einer deutlichen Verbesserung des Jahresergebnisses beigetragen.

II. Lage des Unternehmens

Vermögenslage

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich insbesondere durch die Übernahme der Objekte MD 10 und Photonics ins Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt.

Auf Grund des positiven Jahresergebnisses konnte die Eigenkapitalquote trotz einer deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme von 2,7 % auf 3,7 % gesteigert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (31,2 Mio. €) beruhen zum einen auf Bauträgerfinanzierungen für laufende Projekte (9,3 Mio. €). Im Übrigen werden vermietete Immobilien finanziert. Den längerfristigen Bankdarlehen steht immobilies Sachanlagevermögen in gleicher Höhe gegenüber.

Finanzlage

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

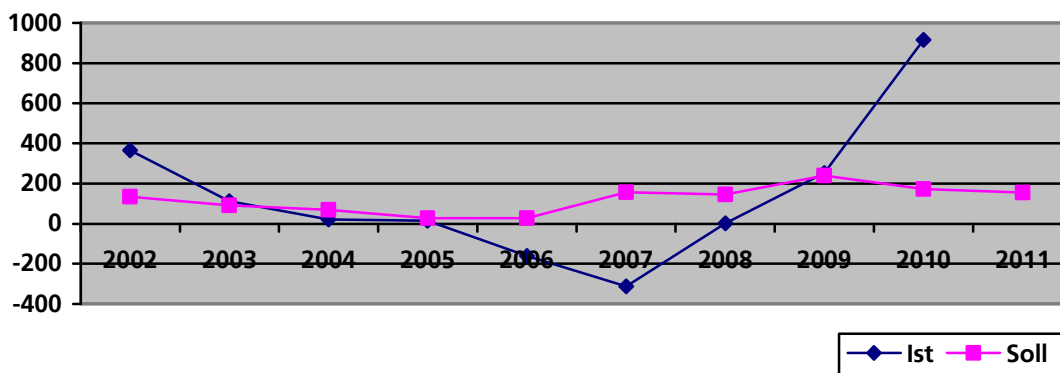
Die Liquiditätssituation der Gesellschaft ist positiv. Im Berichtszeitraum sind keine Liquiditätsengpässe aufgetreten. Nach der Finanzplanung sind keine Liquiditätsengpässe absehbar.

Ertragslage

Die Umsatzrentabilität konnte von 1,6 % auf 4,2 % gesteigert werden.

Bezogen auf die Gesamtleistung hat sich die Personalquote von 3,3 % auf 4,2 % erhöht.

Die im Vergleich zum Vorjahr um 293 T€ gestiegenen Abschreibungen beruhen im Wesentlichen auf den ins Anlagevermögen übernommenen Objekten. Auf diese wurden in 2010 erstmals Abschreibungen vorgenommen. Im Übrigen ist die Kostenstruktur im Vergleich zum Vorjahr weitgehend unverändert.



Gewinn vor Steuern

Unsere wirtschaftliche Lage ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

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 2010 eine steigende Nachfrage zu beobachten. Auch wurde von Seiten der Investoren ein größeres Interesse festgestellt. Aufgrund eines noch sehr großen Angebotes in den großen Städten Deutschlands ist jedoch in den kleineren Märkten diese Nachfrage noch nicht umgesetzt worden.

Eine große Nachfrage war 2010 im Bereich des privaten Bauträgergeschäftes vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese Nachfrage auch in 2011 ihre Fortführung finden wird.

In Ulm sind in 2010 einige große Bauvorhaben begonnen worden (SWU, Multifunktionshalle, Science Park, Innenstadt). Dadurch ist bei den Bauunternehmen eine hohe Auslastung vorhanden. Weitere Vorhaben werden in 2011 / 2012 begonnen, so dass auch hier eine Nachfrage über 2011 bestehen wird.

2. Spezieller Risikobericht

Durch die große Investition der PEG in das Vorhaben Carl Walther können bei Ausfall des Mieters erhebliche 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 berücksich-

tigt. Der Anteil der von Walther selbst erbrachten Leistungen ist mit 20% ebenfalls als zusätzliche Sicherheit zu betrachten.

Das Vorhaben Stadtrehal Bauabschnitt 1 brachte aufgrund der Baukostenentwicklung einen erheblichen Ertragsausfall für die PEG. Aus diesen Erfahrungen ist in den folgenden Bauabschnitten durch Analyse der Ursachen für die Kostensteigerung, aber auch durch das Anpassen der Verkaufspreise eine Minimierung der Risiken erfolgt. So konnte die Ertragssituation bereits im BA 2 verbessert werden. Dieser Trend setzt sich in den weiteren Bauabschnitten fort.

Mit dem Reinraumgebäude für Ulm Photonics, MD 10 und auch einigen Einheiten im Stadtrehal 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 existenzgefährdend. 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 Bestands gefährdenden Risiken erkennbar sind.

III. Prognosebericht

Für 2011 und 2012 rechnen wir mit einer weiterhin positiven Entwicklung unseres Unternehmens. Der fünfte Bauabschnitt im Stadtrehal wird erst in 2012 fertig gestellt. Der Umsatz aus diesem Bauabschnitt kann damit ebenfalls erst in 2012 realisiert werden. In 2011 wird der Umsatz deshalb deutlich unter dem Niveau 2010 liegen.

Durch die stabilen Dienstleistungs- und Vermietungstätigkeiten wird für 2011 trotzdem mit einem positiven Ergebnis, jedoch auf einem weitaus geringerem Niveau, gerechnet. Durch die Realisierung des fünften Bauabschnitts wird für 2012 ein Ergebnis auf dem Niveau des Jahres 2010 erwartet.

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

IV Personal (nicht Bestandteil des Lageberichtes)

Die PEG hat im Jahr 2010 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. Dieser ist aber zurzeit nicht besetzt.





BILANZ ZUM 31.12.2010		P A S S I V A	
Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH, Ulm		Vorjahr	
A K T I V A	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	21.858.916,00	250.000,00	250,0
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.862,00	280.000,00	280,0
	<u>21.876.778,00</u>	<u>1.388.357,95</u>	<u>211,4</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Bauvorbereitungskosten	48.725,00		
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.553.209,34		
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	193.500,00		
4. Erhaltene Anzahlungen	<u>-635.356,10</u>		
	1.160.076,24		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	357.182,75		
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.181,33		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>107.085,25</u>		
	499.449,33		
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
	12.582.438,92	19.061,06	225,3
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	692.258,45	61.491,55	77,3
	<u>36.811.000,94</u>	<u>36.811.000,94</u>	<u>27.057,0</u>
Sparkasse Ulm Mietreihungskonten			
			74.133,96
			Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen
			74.133,96
			24.238,6
			535,4
			38,8
			1.200,2
			4.017.957,00
			3.836.900,00
			181.057,00
			102.601,35
			31.221.532,01
			12.582.438,92
			7.509,83
			163.826,58
			641,25
			628,43
			19.061,06
			31.343.184,44
			225,3
			61.491,55
			77,3
			27.057,0
			36.811.000,94



	2010 <u>EUR</u>	2010 <u>EUR</u>	2009 <u>TEUR</u>
1. Umsatzerlöse		15.122.176,51	11.212,0
2. Verminderung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge (Vj.: Erhöhung)		1.982.450,66	2.810,3
3. andere aktivierte Eigenleistungen		19.378,00	0,0
4. Sonstige betriebliche Erträge		326.211,62	111,2
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.621.439,75		11.256,2
b) Aufwendungen für andere Leistungen	<u>470.412,80</u>	<u>10.091.852,55</u>	<u>340,4</u>
6. Rohergebnis		3.393.462,92	2.536,8
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	477.875,41		400,7
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung:			
EUR	7.527,00)		
(Vj.: EUR	7.427,00)	<u>78.775,27</u>	556.650,68
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		640.320,02	347,5
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>385.252,28</u>	<u>400,9</u>
10. Betriebsergebnis		1.811.239,94	1.319,2
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.750,61		6,2
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>919.759,00</u>	<u>-896.008,39</u>	<u>1.072,9</u>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		915.231,55	252,6
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	241.869,43		59,1
15. Sonstige Steuern	<u>26.441,50</u>	<u>268.310,93</u>	<u>9,6</u>
16. Jahresüberschuss		646.920,62	183,9
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		<u>211.437,33</u>	<u>27,5</u>
18. Bilanzgewinn		858.357,95	211,4

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 01.01.2010 bis 31.12.2010 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 19.05.2011

Schneider & Geiwitz GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Schneider
Wirtschaftsprüfer

Müller-Menz
Wirtschaftsprüfer