

Wirtschaftsplan 2020

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 2019

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)	3.305.200 €
Aufwendungen	3.178.100 €
Ergebnis vor Steuern	127.100 €
geplantes Bauvolumen (incl. AV)	27.358.000 €
Kreditbedarf (neu)	26.400.000 €
(Summe Kreditbestände zum 01.01.2020	24.041.400 €)
(Summe Kreditbestände zum 31.12.2020	49.390.100 €)

Für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2020 der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Auf Basis der Ergebnisse aus 2018 und der Ansätze für 2019 wurden die Zahlen für den Wirtschaftsplan für 2020 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 2020 sind mit den Vorhaben Z4 im Science Park III (Liebherr und Parkhaus), LM 2 (Bosch Rexroth), DLRG und Kita im SP Projekte in der Planung und Realisierung, die durch den Aufsichtsrat genehmigt sind.
- Für weitere Vorhaben stehen die Genehmigungen noch aus.
- Für weitere Dienstleistungsaufträge sind Angebote gestellt, eine Beauftragung steht noch aus.

Ulm im November 2019

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

2. Erfolgsplan

	Plan 2020	Plan 2019	Ist 2018
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse	2.585.200	4.198.800	4.775.950
2. Bestandsveränderungen	0	22.450.000	-2.285.350
Gesamtleistung (Summe aus 1 und 2)	2.585.200	26.648.800	2.490.600
3. andere aktivierte Eigenleistungen	720.000	0	276.447
4. sonstige betriebliche Erträge	0	0	923.034
5. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	-1.259.215
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-358.000	-24.505.000	-449.226
6. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-626.400	-596.000	-528.591
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-93.600	-89.100	-96.152
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-749.000	-156.000	-193.135
8. a) Werbung und Vertrieb	-74.000	-72.000	in 8b
b) Sachkosten	-669.600	-688.000	-254.894
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	24.000	68.553
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-607.500	-327.500	-428.119
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	127.100	239.200	549.302
ausserordentliche Erträge			0
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-36.900	-69.400	-196.196
13. Sonstige Steuern	0	0	-17.040
14. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	90.200	169.800	336.066
Nachrichtlich			
Ausschüttung an Gesellschafter			
15. Vortrag aus Vorjahren (+) / (-)	3.262.106	3.092.306	2.756.240
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0	0	0

3. Erläuterungen zum Erfolgsplan:

1. Umsatzerlöse		2.585.200 €
1.1. Einnahmen aus Dienstleistungen und Vermietungen	2.585.200 €	
<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, KD, Z4) in Höhe von 1.800 T€, ZSW (424 T€), sowie Einnahmen aus Dienstleistungen in Höhe von 360 T€.</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	-	€
Z 4	-	€
LMS 4	-	€
LMS 2	-	€
3. andere aktivierte Eigenleistungen		720.000 €
DLRG	100.000 €	
Kita im SP II	60.000 €	
Z 4	130.000 €	
LMS 4	-	€
LMS 2	430.000 €	
5b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	358.000 €
<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	-	€
Halle 23	-	5.000 €
Zentrales Kunstdepot	-	€
DLRG	-	€
Kita im SP II	-	€
Z 4	-	€
LMS 4	-	25.000 €
LMS 2	-	€
Stadtregal	-	€
6. Personalausgaben	-	720.000 €
Löhne und Gehälter	-	626.400 €
soziale Abgaben	-	93.600 €
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	-	74.000 €
<p>Wesentliche Aufwendungen sind in den Maßnahmen für Werbung und für Beratungskosten angesetzt.</p>		
8b. Sachkosten	-	669.600 €
Raumkosten	-	12.000 €
Miete KD	-	417.600 €
betriebl. Steuern	-	40.000 €
Versicherungen / Kfz / sonstiges	-	80.000 €
sonstige Kosten	-	120.000 €
9. Zinserträge		- €
lfd. Zinsertrag	-	€
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	607.500 €
<p>Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung (Baufinanzierung) der</p>		
ZSW II	-	24.000 €
Rathaus Einsingen	-	6.200 €
Rathaus Jungingen	-	17.000 €
Schiller 18	-	8.400 €
Zentrales Kunstdepot	-	97.600 €
DLRG	-	25.200 €
Kita im SP II	-	3.600 €
Z 4	-	206.300 €
LMS 4	-	96.800 €
LMS 2	-	122.400 €

4. Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2020	Erläuterung
		Euro	
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	
3.	Jahresgewinn	90.200	
4.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	
5.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	0	
	a) von der Gemeinde	0	
	b) von Dritten	26.400.000	(*1)
	c) zum Deckungsmittelausgleich	0	
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	749.000	
7.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	
8.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	
9.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	1.772.363	
10.	Finanzierungsmittel insgesamt	29.011.563	

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2020		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	0			
	b) Z 4	5.130.000			
	c) DLRG	3.700.000			
	d) Kita SP II	2.460.000			
	e) LMS 2	16.430.000			
	f) 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	201.200			
	b) an Dritte	850.100			(*2)
7.	Gewährung von Krediten				
	a) an Gemeinde	0			
	b) an Dritte	0			
8.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	0			
9.	Finanzierungsbedarf	28.791.300	0		
10.	Freie Mittel	220.263			
11.	Insgesamt	29.011.563			

Erläuterungen zu (*1)

Für folgende Projekte werden Kredite für die Baufinanzierung benötigt:

Zentrales Kunstdepot	- €
DLRG	3.200.000 €
Kita im SP	2.200.000 €
LMS 2	16.000.000 €
Z 4	5.000.000 €
	<u>26.400.000 €</u>

Erläuterungen zu (*2)

Aus folgenden Projekten werden Verkaufserlöse/Mieten erwartet und Kredite getilgt

ZSW II	398.400 €
Rathaus Einsingen	38.000 €
Rathaus Jungingen	50.600 €
LMS 4	73.100 €
Schiller 18	290.000 €
Zentrales Kunstdepot	201.200 €
	<u>1.051.300 €</u>

5. Erfolgsplan (Ergänzung Finanzplan)

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

		Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	4.198.800	2.585.200	3.000.000	3.000.000	3.000.000
2.	Bestandsveränderungen	22.450.000	0	5.300.000	5.000.000	5.000.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	720.000	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5.	Materialaufwand	-24.505.000	-358.000	-5.700.000	-5.300.000	-5.300.000
6.	Personalaufwand	-685.100	-720.000	-730.000	-740.000	-750.000
7.	Abschreibungen	-156.000	-749.000	-750.000	-750.000	-750.000
8.	a) Werbung und Vertrieb	-72.000	-74.000	-75.000	-75.000	-75.000
	b) Sachkosten	-688.000	-669.600	-280.000	-280.000	-280.000
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.000	0	24.000	24.000	24.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-327.500	-607.500	-620.000	-630.000	-630.000
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	239.200	127.100	169.000	249.000	239.000
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-69.400	-36.900	-49.010	-72.210	-69.310
13.	Sonstige Steuern	0	0			
14.	Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	169.800	90.200	119.990	176.790	169.690

Finanzplanung

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
		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	169.800	90.200	119.990	176.790	169.690
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	4.700.000	0	0	0	0
	b) von Dritten	17.600.000	26.400.000	5.700.000	5.300.000	5.300.000
	c) zum Deckungsmittelausgleich			0		
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	156.000	749.000	750.000	750.000	750.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	100.000	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	1.266.445	1.772.363	220.263	270.253	377.043
13.	Finanzierungsmittel insgesamt	23.992.245	29.011.563	14.790.253	15.497.043	15.596.733

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	22.970.000	27.740.000			
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	0	0	5.700.000	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	120.000	201.200	0	0	0
	b) an Dritte	781.500	850.100	8.820.000	9.820.000	9.820.000
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	23.871.500	28.791.300	14.520.000	15.120.000	15.120.000
14.	Freie Mittel	120.745	220.263	270.253	377.043	476.733
15.	Insgesamt	23.992.245	29.011.563	14.790.253	15.497.043	15.596.733

6. Stellenplan

	Plan 2020	Plan 2019	ist 6. 2019
Geschäftsführer	1,0	1,0	1,0
Angestellte	9 ⁽²⁾	7,5	6,7
Auszubildende	0,0	0,0	0,0
Werkstudent	2,0	2,0	2,0
 Anmerkungen:			
4 technische MA		2 Vollzeit, 2 Teilzeit mit 75%	
1 Marketing		1 Teilzeit mit 75%	
2 Sekretariat Buchhaltung		1 Vollzeit	1 Teilzeit mit 60%

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

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

Vermögensplanabrechnung auf Basis Jahresabschluss 2018

Langfristige Aktiva

Anlagevermögen

Stadtregal Rest	992.665,03	
Einsingen Erbbaurecht	10.140,00	
Rathaus Jungingen	1.758.387,00	
Schiller 18	737.541,55	
Anlagen im Bau	771.438,54	
Sonstiges	39.224,00	4.309.396,12

Sonstiges

Halle 23	66.900,00	
ZSW Nutzungsrecht	924.606,65	
Forderung Einsingen	1.585.100,00	
Stadtregal Stellplätze etc.	121.100,00	2.697.706,65
		7.007.102,77

Langfristige Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	250.000,00	
Kapitalrücklage	280.000,00	
Bilanzgewinn	3.092.306,92	3.622.306,92

PRAP Einsingen 574.640,00

Bankdarlehen

Einsingen	982.515,86	
Jungingen	1.612.748,73	
ZSW	1.189.754,31	
Schiller 18	797.500,00	4.582.518,90
		8.779.465,82

Differenz Aktiva/Passiva **1.772.363,05** += Überfinanzierung / - = Unterfinanzierung

Korrektur 1 * **0,00**

erübrigte Mittel **1.772.363,05**

* Begründung Korrektur 1:

Salden		VJ
Photonics	0,00	2.001.668,20
SR	-1.180.665,03	-132.004,03
Einsingen	-38.084,14	-98.454,71
Jungingen	-145.638,27	-160.060,40
ZSW	265.147,66	325.818,04
Schiller 18	59.958,45	-759.793,55
EK	3.622.306,92	3.286.240,32
Anlagen im Bau	-771.438,54	0,00
Aktiva ohne Finanzierung	-39.224,00	-44.392,00
	1.772.363,05	4.419.021,87