

# **Wirtschaftsplan 2009**

genehmigt durch den Aufsichtsrat der PEG in seiner Sitzung

genehmigt durch den Hauptausschuss der Stadt Ulm am

genehmigt durch die Gesellschafterversammlung der PEG in  
ihrer Sitzung am

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH  
Magirus-Deutz-Str. 12, 89077 Ulm

November 2008

1.	Summenübersicht	Seite 2
2.	Erfolgsplan	Seite 3
3.	Erläuterungen	Seite 4
4.	Vermögensplan	Seite 5
5.	Finanzplanung	Seite 6
6.	Stellenübersicht	Seite 8

## 1. Summenübersicht

Gesamtleistung	15.711.000 €
Aufwendungen	15.471.500 €
Ergebnis vor Steuern	239.500 €
geplantes Bauvolumen	13.347.000 €
Kreditbedarf (neu)	12.940.000 €
(Summe Kreditbestände zum 31.12.2008	15.299.600 € )

Für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2009 der Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH sind folgende Anmerkungen zu berücksichtigen:

- Auf Basis der Ergebnisse aus 2007 und der Ansätze für 2008 wurden die Zahlen für den Wirtschaftsplan für 2009 entwickelt.
- Das für 2009 vorgesehene Projekt „stadtrejal“ 4. BA befindet sich noch in der Vorbereitungsphase, eine Genehmigung des AR liegt hier noch nicht vor. Ebenso für das als „sonstiges“ bezeichnete Vorhaben.
- Für die längerfristige Finanzplanung sind Projekte aufgenommen worden, für die noch keine Genehmigungen aus dem AR vorliegen. Insofern sind diese Ansätze als vorläufig anzusehen.
- Wesentliche Einnahmen werden durch für den Verkauf BA 3 und MD 10 eingeplant. Durch den aktuellen Verkaufsstand für BA 3 besteht ein geringes Risiko. Für den Verkauf von MD 10 stellt das noch nicht abschätzbare Marktumfeld ein Risiko da.
- Die erübrigten Mittel im Vermögensplan 2009 ergeben sich auf Basis der Bilanz 2007. Zur Ermittlung siehe Anlage.

Ulm den 12.11.2008

Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

## 2. Erfolgsplan

	Plan 2009	Plan 2008	Ist 2007
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse (incl. aktivierte Eigenleistung)	18.215.000	10.894.000	13.119.658
2. Bestandsveränderungen	-2.504.000	1.797.600	1.125.070
3. Gesamtleistung (Summe aus 1 und 2)	15.711.000	12.691.600	14.244.728
4. sonstige betriebliche Erträge	0	0	69.925
5. Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	-152.893
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.347.000	-10.950.000	-12.776.793
6. Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-331.500	-285.000	-293.454
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung	-49.500	-47.000	-48.965
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-400.000	-207.000	-200.647
8. a) Werbung und Vertrieb	-205.700	-85.000	-132.803
b) Sachkosten	-453.600	-314.400	-213.708
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.800	12.000	7.752
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-694.000	-668.700	-807.878
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	239.500	146.500	-304.735
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-69.500	-42.485	0
13. Sonstige Steuern	0	0	-8.087
<b>14. Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)</b>	<b>170.000</b>	<b>104.015</b>	<b>-312.822</b>
Nachrichtlich			
Ausschüttung an Gesellschafter			
15. Vortrag aus Vorjahren (+) / (-)	127.804	23.789	-113.389
16. Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0	0	450.000

### 3. Erläuterungen zum Erfolgsplan:

<b>1. Umsatzerlöse</b>		<b>18.215.000 €</b>
<b>1.1. Einnahmen aus Dienstleistungen und Vermietungen</b>	<b>1.220.000 €</b>	
Hier werden alle Einnahmen zusammengefasst, die aus Leistungen für Dritte an die PEG bezahlt werden.		
Diese setzen sich zusammen aus Mieteinnahmen für LMF, CW und Stadregal (1.020 T€), Dienstleistungen (120 T€) und sonstigen Einnahmen mit 80 T€.		
<b>1.2. Verkaufserlöse</b>	<b>16.995.000 €</b>	
Hier werden die Erlöse aus dem Verkauf der Projekte der PEG an Dritte aufgeführt:		
Stadregal BA 3	8.695.000 €	
Stadregal MD 10	8.300.000 €	
<b>2. Bestandsveränderungen</b>		<b>- 2.504.000 €</b>
Die Bestandsveränderungen bezeichnen Investitionen (+) und Verkäufe (-) des Umlaufvermögens der PEG.		
Lise Meitner Forum	- €	
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	- €	
Stadregal BA 3	- 2.504.000 €	
Stadregal BA4 (keine AR-Genehmigung)	3.000.000 €	
Stadregal MD 10	- 3.000.000 €	
ZSW	- €	
Einheiten Stadregal -Bestand	- €	
<b>5b. Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>		<b>- 13.347.000 €</b>
Hierunter fallen die Baukosten für die laufenden Bauprojekte innerhalb des Geschäftsjahres.		
Lise Meitner Forum	- €	
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	- €	
Stadregal BA 3	- 5.656.000 €	
Stadregal BA4 (keine AR-Genehmigung)	- 3.000.000 €	
Stadregal MD 10	- 4.691.000 €	
ZSW	- €	
Einheiten Stadregal -Bestand	- €	
<b>6. Personalausgaben</b>		<b>- 381.000 €</b>
<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>- 331.470 €</b>	
<b>soziale Abgaben</b>	<b>- 49.530 €</b>	
<b>7. Kosten für Abschreibungen</b>		<b>- 400.000 €</b>
Die Abschreibungen sind im wesentlichen für die Vorhaben Carl Walther, ZSW, SP Dinner sowie einzelne Einheiten im Stadregal.		
<b>8a. Werbung und Vertrieb</b>		<b>- 205.700 €</b>
Wesentliche Aufwendungen sind in den Maßnahmen für Werbung und für Beratungskosten angesetzt.		
Vertriebseinzelkosten sind in den Aufwendungen für bezogene Leistungen der einzelnen Bauvorhaben enthalten.		
<b>8b. Sachkosten</b>		<b>- 453.600 €</b>
Diese Kosten sind eine Fortschreibung der in den Vorjahren tatsächlich zu erbringenden Aufwendungen außerhalb der Projektkosten		
<b>9. Zinserträge</b>		<b>9.800 €</b>
Zinsen auf den Geschäftskonten der PEG fallen in einem untergeordneten Rahmen an.		
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>- 694.000 €</b>
Die Zinsen für die Zwischenfinanzierung (Baufinanzierung) der Projekte werden im Jahr der Fälligkeit als Aufwand abgezogen.		
Lise Meitner Forum	- 97.800 €	
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	- 308.400 €	
Stadregal BA 3	- 60.000 €	
Stadregal BA4 (keine AR-Genehmigung)	- 40.000 €	
Stadregal MD 10	- 45.000 €	
ZSW	- 70.800 €	
Einheiten Stadregal -Bestand	- 72.000 €	

#### **Erläuterung**

Für die Projekte "Stadregal BA 4" und "sonstiges" liegen noch keine Genehmigungen des AR vor.

## 4. Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2009	Erläuterung
		Euro	
1.	Zuführung zum Stammkapital	0	
2.	Zuführung zu Rücklagen abzüglich Entnahmen	0	
3.	Jahresgewinn	170.000	
4.	Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzüglich Entnahmen	0	
5.	Kredite (einschl. für Finanzierung wesentlichen Vorratsvermögens)	0	
	a) von der Gemeinde	0	
	b) von Dritten	12.940.000	(*1)
	c) zum Deckungsmittelausgleich		
6.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	400.000	
7.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	2.504.000	
8.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	
9.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	0	
<b>10.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>16.014.000</b>	

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Plan 2009		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)	0			
	b)	0			
	c) Sonstiges	5.000			
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	0			
	b) an Dritte	15.845.400			(*2)
7.	Gewährung von Krediten				
	a) an Gemeinde	0			
	b) an Dritte	0			
8.	Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	108.356			
<b>9.</b>	<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>15.958.756</b>	<b>0</b>		
10.	Freie Mittel	55.244			
11.	Insgesamt	16.014.000			

Erläuterungen zu (\*1)

Für folgende Projekte werden Kredite für die Baufinanzierung benötigt:	
Lise Meitner Forum	abgeschlossen
Carl Walther GmbH & Co Produktions KG	abgeschlossen
Auszahlung Darlehen Stadregal BA 3	5.000.000 €
Auszahlung Darlehen MD 10	4.940.000 €
Auszahlung Darlehen BA 4	3.000.000 €
Auszahlung Darlehen ZSW	abgeschlossen
Auszahlung Darlehen nicht verk. Einh. PEG SR / 2. BA	abgeschlossen
	- €
	- €
	<u>12.940.000 €</u>

Erläuterungen zu (\*2)

Aus folgenden Projekten werden Verkaufserlöse / Mieten erwartet und Kredite getilgt	
Laufende Tilgung Lise Meitner Forum	126.000 €
Laufende Tilgung Carl Walther GmbH & Co KG	183.600 €
Stadregal BA 3	7.540.000 €
Stadregal MD 10	7.940.000 €
Laufende Tilgung Stadregal BA 2	36.000 €
Laufende Tilgung ZSW	19.800 €
	<u>15.845.400 €</u>

## 5. Erfolgsplan (Ergänzung Finanzplan)

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

		Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse	10.894.000	18.215.000	9.800.000	10.000.000	11.000.000
2.	Bestandsveränderungen	1.797.600	-2.504.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
4.	sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	0	0
5.	Materialaufwand	-10.950.000	-13.347.000	-8.800.000	-8.950.000	-9.800.000
6.	Personalaufwand	-332.000	-381.000	-400.000	-410.000	-420.000
7.	Abschreibungen	-207.000	-400.000	-400.000	-400.000	-400.000
8.	a) Werbung und Vertrieb	-85.000	-205.700	-100.000	-100.000	-120.000
	b) Sachkosten	-314.400	-453.600	-330.000	-340.000	-350.000
9.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.000	9.800	14.000	15.000	15.000
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-668.700	-694.000	-655.000	-670.000	-700.000
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	146.500	239.500	129.000	145.000	225.000
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-42.485	-69.500	-37.410	-42.050	-65.250
13.	Sonstige Steuern	0	0			
<b>14.</b>	<b>Jahresgewinn (+) / Jahresverlust</b>	<b>104.015</b>	<b>170.000</b>	<b>91.590</b>	<b>102.950</b>	<b>159.750</b>

## Finanzplanung

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)		Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012
		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	104.015	170.000	91.590	102.950	159.750
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	0	0	0	0	0
	b) von Dritten	5.300.000	12.940.000	8.800.000	8.950.000	9.800.000
	c) zum Deckungsmittelausgleich	0	0	0	0	0
9.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	207.000	400.000	400.000	400.000	400.000
10.	Rückflüsse aus wesentlichem Vorratsvermögen	0	2.504.000	3.900.000	8.000.000	9.000.000
11.	Rückflüsse aus gewährten Krediten	0	0	0	0	0
12.	erübrigte Mittel aus Vorjahren	-266.859	0	55.244	306.834	569.784
<b>13.</b>	<b>Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>5.344.156</b>	<b>16.014.000</b>	<b>13.246.834</b>	<b>17.759.784</b>	<b>19.929.534</b>

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)		Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte					
	a)	0	0			
	b)					
	c) Sonstiges	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
2.	Finanzanlagen (einschl. Kapitaleinlagen und Umlagen zur Vermögensfinanzierung)	0	0	0	0	0
3.	Wesentliche Investitionen Vorratsvermögen	1.797.600	0	8.800.000	8.950.000	9.800.000
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	0	0	0	0	0
	b) an Dritte	3.716.000	15.845.400	4.135.000	8.235.000	9.235.000
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	108.356	0	0	0
<b>13.</b>	<b>Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>5.518.600</b>	<b>15.958.756</b>	<b>12.940.000</b>	<b>17.190.000</b>	<b>19.040.000</b>
14.	Freie Mittel	-174.444	55.244	306.834	569.784	889.534
15.	Insgesamt	5.344.156	16.014.000	13.246.834	17.759.784	19.929.534



## 6. Stellenplan

	Plan 2009	Plan 2008	ist 6. 2007
Geschäftsführer	1	1	1
Angestellte	3,45 <sup>(2)</sup>	3,45 <sup>(2)</sup>	3,45 <sup>(2)</sup>
Auszubildende	1	1	1
sonstige	1	1	1

Anmerkungen:

3,45<sup>(2)</sup>      5 Angestellte mit 100%, 75%, 60%, 60% und 50%.

3 technische MA	2,35
1 Marketing	0,6
1 Buchhaltung	0,5
1 studentischer MA	1

# Projektentwicklungsgesellschaft Ulm mbH

## Vermögensplanabrechnung auf Basis Jahresabschluss 2007

### Langfristige Aktiva

Anlagevermögen		
Walther	7.078.256,00	
ZSW	1.269.403,00	
Sonstiges	<u>28.912,00</u>	8.376.571,00
Sonstiges		
SP Dinner		3.898.517,00
		<b>12.275.088,00</b>

### Langfristige Passiva

Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	30.000,00	
Bilanzgewinn	<u>23.788,96</u>	53.788,96
langfristige Rückstellungen		
Mietgarantien	32.000,00	
Restkosten Walther	35.000,00	
Restkosten ZSW	182.100,00	
Aufbewahrung	<u>3.800,00</u>	252.900,00
PRAP Kantinenbeiträge		143.262,00
Darlehen Stadt		200.000,00
Bankdarlehen		
Walther	7.167.917,32	
SP Dinner	2.783.863,27	
ZSW	<u>1.065.000,00</u>	11.016.780,59
		<b>11.666.731,55</b>
<b>Differenz Aktiva/Passiva</b>		<b>-608.356,45</b> + = Überfinanzierung / - = Unterfinanzierung
Kapitalerhöhung in 2008		500.000,00
		<b>-108.356,45</b>