

Ulmer  
Parkbetriebs-  
Gesellschaft  
mbH

## GESCHÄFTSBERICHT 2013

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. AUFSICHTSRAT	2
2. GESCHÄFTSFÜHRUNG	2
3. ERGEBNISBERICHT	3
4. JAHRESBILANZ	17
5. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
6. ANHANG	20
7. BESTÄTIGUNGSVERMERK	25
8. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	26
9. ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESBILANZ	27
10. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	30

## AUFSICHTSRAT

Vorsitzender  
Oberbürgermeister  
Ivo Gönner  
Jurist

Stellv. Vorsitzender  
Stadtrat  
Herbert Dörfler  
Oberstudiendirektor a.D.

Stadträtin  
Katja Adler  
Rechtsanwältin

Stadträtin  
Dr. Karin Graf  
Ärztin

Stadtrat  
Timo Ried  
Apotheker

2. stellv. Vorsitzender  
Stadtrat  
Gerhard Bühler  
Bankkaufmann i.R.

Stadtrat  
Hartmut Pflüger  
Architekt

Stadtrat  
Dr. Hans-Walter Roth  
Augenarzt

Stadtrat  
Michael Joukov  
Dipl.-Wirtschaftswissenschaftler

Stadtrat  
Reinhold Eichhorn  
Techn. Oberlehrer i.R.

Ltd. Stadtverwaltungsdirektor  
Roland Häußler  
Verwaltungsbeamter

Städt. Baudirektor  
Thomas Feig  
Dipl.-Ing.

Stadtrat  
Dr. Richard Böker  
Professor

## GESCHÄFTSFÜHRER

Erster Bürgermeister  
Gunter Czisch  
Dipl.-Verwaltungswirt

Bürgermeister  
Alexander Wetzig  
Dipl.-Ing.

## BETRIEBSLEITER

Prokurist  
Klaus Linder  
Dipl.-Ing.

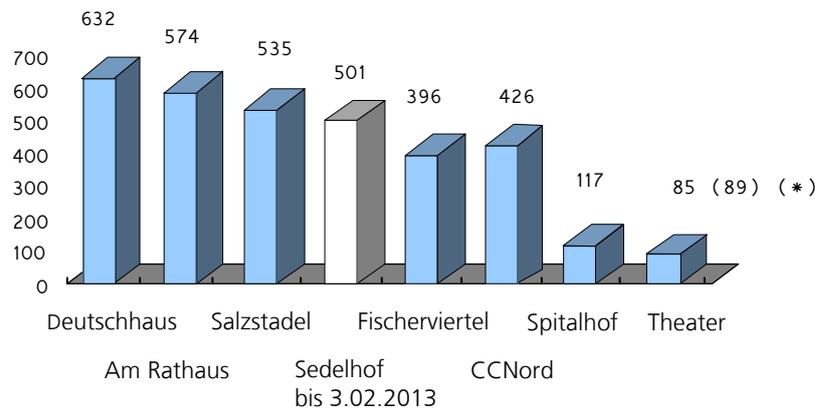
# ERGEBNISBERICHT ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR GESELLSCHAFT

## A. Überblick über den Geschäftsverlauf

### 1. Beschreibung der Geschäftstätigkeit

Die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2013 in Ulm 8 (7 ab 3. Februar 2013) öffentliche Parkhäuser und Tiefgaragen mit insgesamt 3.270 (2.765 ab 3. Februar 2013) Stellplätzen.

#### Stellplätze



Zu (\*) Wegfall von 4 Stellplätzen ab Februar 2013 durch Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit Aufbau Parkautomation

#### Parkhäuser

Salzstadel	Baujahr 1980
Sedelhof	Baujahr 1983 Schließung am 3. Februar 2013
Fischerviertel	Baujahr 1984
Congress Centrum Nord	Baujahr 1995
Deutschhaus	Baujahr 1999
Am Rathaus	Baujahr 2006

#### Tiefgaragen

Theater	Baujahr 1969
Spitalhof	Baujahr 1983

Außerdem werden im Auftrag der Stadt Ulm für die Tiefgarage Kornhaus mit 136 Stellplätzen Mietverträge mit Dauerparkern abgeschlossen.

### 2. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Ulmer City, das Einkaufszentrum der Städte Ulm und Neu-Ulm mit einem Einzugsgebiet von Ravensburg, Kempten, Aalen, Göppingen bis Augsburg, verfügt über eine sehr große Anziehungskraft. Neben dem vielfältigen Einzelhandelsangebot hat das „Erlebnis Stadt“ mit Cafes, Gaststätten, Kultur, Architektur und Veranstaltungsprogrammen immer mehr an Bedeutung gewonnen.

Über 70% aller Parkhauskunden kommen aus dem näheren und weiteren Umland. Die Besucher aus der Region fahren überwiegend mit dem Kraftfahrzeug in die Stadt.

Die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH versteht sich in erster Linie als Service-Unternehmen. Durch Gestaltung, Ausstattung und Beleuchtung der Parkhäuser und den Betrieb mit Service-Personal während der gesamten Öffnungszeit leistet die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH einen wichtigen Beitrag.

Beim Betrieb von Parkbauten durch ein kommunales Unternehmen sind besondere Gesichtspunkte zu beachten. Neben dem Bestreben, den Betrieb wirtschaftlich zu führen, sind Aspekte zu berücksichtigen, die die Interessen von Stadt und Handel betreffen. Maßgeblich ist die Leitlinie: vergleichsweise günstige Entgelte bei überdurchschnittlichem Dienstleistungsangebot.

Mit der Realisierung der Einkaufsgalerie „Sedelhöfe“ und der städtebaulichen Entwicklung „City Bahnhof Ulm“ steht auch die Ulmer Parkbetriebsgesellschaft vor großen Herausforderungen, die es erforderlich machen, vorausschauend die Investitionsfähigkeit zu gewährleisten.

### 3. Wesentliche Entwicklungen im abgelaufenen Geschäftsjahr

#### a) Parkbetrieb

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Einstellungen in den City-Parkhäusern (incl. den Schwabencard-Parkvorgängen, Dauerparkvorgängen und car2go-Einfahrten) aufgrund der Schließung des Parkhauses Sedelhof auf rd. 2.987.000 zurückgegangen.

Übersicht der Parkvorgänge in den Ulmer Parkhäusern und Tiefgaragen (Verlagerungseffekte)

Parkhaus /Tiefgarage	Alle Parkvorgänge (Parkscheine / Schwabencard / Dauerparker und car2go)				
	2012	2013	Zu- bzw. Abnahme		
Am Rathaus (1)	1.067.000	1.042.000	-	25.000	- 2,3%
Deutschhaus (2)	876.000	930.000	+	54.000	+ 6,2%
Salzstadel	496.000	561.000	+	65.000	+ 13,1%
Sedelhof (3)	375.000	32.000	-	343.000	- 91,5%
Fischerviertel	398.000	422.000	+	24.000	+ 6,0%
Innenstadt insgesamt	3.212.000	2.987.000	-	225.000	- 7,0%
Theater (4)	23.000	31.000	+	8.000	+ 34,8%
Rosengasse Fa. Müller	424.000	460.000	+	36.000	+ 8,5%
Congress Centrum Nord	128.400	129.000	+	600	+ 0,5%
Congress Centrum Süd	k.a	k.a			
Parkverbund	3.787.400	3.607.000	-	180.400	- 4,8%

zu (1) Malerarbeiten April/Mai/Juni 2013 unter laufendem Betrieb; arbeitsbedingte Teilspernung von Stellplätzen wochentags von So. bis Do. ab 18.00 Uhr bis 06.00 Uhr morgens

zu (2) ab 1.2.2013 Übernahme von Dauerparkverträgen vom Parkhaus Sedelhof ins Parkhaus Deutschhaus

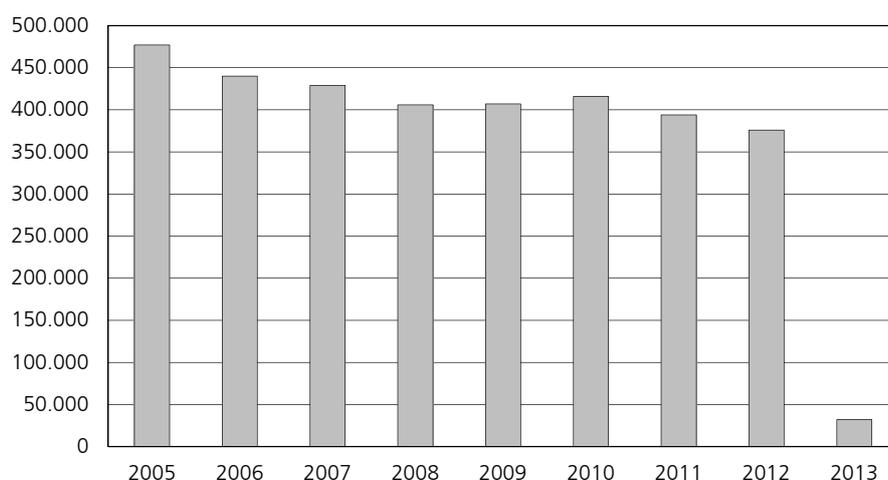
zu (3) Garage geöffnet in 2013: vom 1. Januar bis 3. Februar 2013

zu (4) Tiefgarage ab Februar 2013 zusätzlich an Wochenenden geöffnet

Am 3. Februar 2013 wurde das Parkhaus Sedelhof geschlossen. Bedingt durch den komplexen und engen Terminrahmen für die Abbrucharbeiten und Umverlegung der Infrastruktur im Vorfeld des Projekts „Sedelhöfe“, standen ab dem 3. Februar 2013 die 501 Stellplätze nicht mehr zur Verfügung. Die im Zusammenhang mit der Projektentwicklung auf dem Areal der „Sedelhöfe“ erforderliche Schließung der Parkgarage wirkt sich kurz- bis mittelfristig auf die Einstellzahlen und somit direkt auf die Umsatzerlöse aus.

Wochentags standen im Parkverbund incl. der Parkhäuser Rosengasse / Frauenstraße („Müller-Parkhaus“), Congress Centrum Nord und Congress Centrum Süd („maritim-Parkhaus“) Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Entwicklung der Einstellzahlen beim Parkhaus Sedelhof im Zeitraum von 2005 bis 2013



Die Parkgarage Sedelhof verzeichnet seit 2006 tendenziell - mit einer Ausnahme in 2010 (mehrwöchige Beschichtungsinstandhaltungen im Parkhaus Deutschhaus) - rückläufige Einstellungen. Allein mit der Eröffnung des Parkhauses Am Rathaus im März 2006 gingen die Einstellzahlen um rd. 37.000 zurück. Vergleicht man die Jahre 2005 und 2012, so sind im direkten Vergleich rd. 100.000 Parkvorgänge weniger zu verzeichnen.

Um, zumindest an den Samstagen, zusätzliche Parkplätze bereitzustellen, wurde die Bewirtschaftung der Tiefgarage Theater intensiviert und die Öffnungszeiten dem Bedarf angepasst. Durch den Umbau des Parkleitsystems im Bereich der Olgastraße - für die optimale Leitung des Parksuchverkehrs - und der Installation einer Parkautomations- und Kassenanlage incl. Anpassung an die Tarifstruktur der Ulmer City-Parkhäuser, wurden rd. 85 Stellplätze mobilisiert.

Auch wurde das Parkhaus Congress Centrum Nord, insbesondere in der Weihnachtszeit, weiterhin beworben. Schließlich stehen an Samstagen den Besuchern der Stadt Ulm in diesem Parkhaus mindestens rd. 300 Stellplätze zur Verfügung.

Nach wie vor ist jedoch das Ergebnis des Parkhauses Congress Centrum Nord im Wesentlichen von der Zahl der Großveranstaltungen im Ulmer Congress Centrum abhängig.

Seitens der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft wurde in Zusammenarbeit mit den städtischen Abteilungen und den Nahverkehrsunternehmen das Angebot „Park and Ride“ (P+R) ausgebaut. An Samstagen gilt das attraktive Kombiticket-Angebot (für 3,50 € Parken und eine Hin- und Rückfahrt für bis zu 5 Personen).

Beim Parkhaus Am Rathaus wurden von Mitte April bis Anfang Juni 2013 die Deckenuntersichten gestrichen. Die Arbeiten wurden nachts durchgeführt.

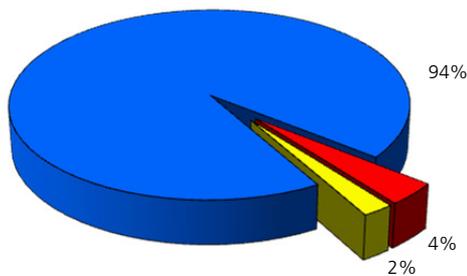
Eine Machbarkeitsuntersuchung - auch unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse hinsichtlich eines Parkhausneubaus - bei bzw. auf der Tiefgarage Theater hatte ergeben, dass die Ende der sechziger Jahre zu Grunde gelegten Belastungsannahmen nicht den heutzutage geforderten Werten entsprechen. Die zudem über Jahrzehnte hinweg zugenommene Nutzung des oberirdischen Parkplatzes durch Abstellung bzw. Befahrung durch Busse für Theaterbesuchergruppen ist mit berücksichtigt worden.

In der Theaterspielpause im Sommer 2013 wurde eine ca. 45 t schwere Stahlkonstruktion zur Unterstützung der Tiefgaragendecke der Theatergarage eingebaut. Über einen Zeitraum von rd. 4 Wochen war wochentags das Parkdeck für Dauerparkkunden gesperrt. An den Wochenenden standen jedoch rd. 75% der Stellplätze den Parkkunden zur Verfügung. Die vertraglich gebundenen Dauerparker konnten alternativ Parkplätze in den Parkhäusern Salzstadel und Deutschhaus nutzen.

Am 29. November 2013 wurde nach rd. 3 Monaten Bauzeit die Fahrradabstellanlage „radhausDeutschhaus“ eröffnet. Die Anlage verfügt über 66 sichere und überwachte Fahrradabstellplätze in zentraler Lage und sehr guter Anbindung an das Radwegenetz.

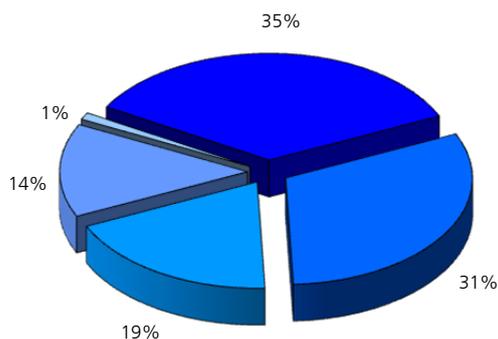
Parkvorgänge / Einstellungen: rd. 2.987.000 (2012: rd. 3.212.000)

davon entfielen auf



■ Parkscheine	rd. 2.806.000
■ Schwabencard	rd. 113.000
■ Dauerparker incl. car2go	rd. 68.000

davon entfielen auf



■ Am Rathaus	rd. 1.042.000
■ Deutschhaus	rd. 930.000
■ Salzstadel	rd. 561.000
■ Fischerviertel	rd. 422.000
■ Sedelhof	rd. 32.000

## b) Projektentwicklung

Für die Generalplanerleistungen „Parkhaus Am Bahnhof“ ist entsprechend einer EU-weiten Ausschreibung eine stufenweise Vergabe vorgesehen. Seitens des Aufsichtsrates wurde am 16. Oktober 2013 der Beschluss gefasst, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, die Generalplanerleistungen an das Büro Scherr + Klimke AG aus Ulm zu vergeben. Anfang November 2013 wurde die erste Stufe beauftragt.

## B. Darstellung der Lage der Gesellschaft

### 1. Darstellung der Vermögenslage

In der folgenden Übersicht sind die Bilanzposten zum 31.12.2013 den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen Bilanzposten sind nachfolgend erläutert.

Bilanzposten	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Aktiva</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,7	0,0	4,1	0,0	- 2,4
Grundstücke/Bauten	25.761,9	77,9	29.018,1	85,5	- 3.256,2
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.199,1	3,7	1.015,3	3,1	+ 183,8
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>26.962,7</b>	<b>81,6</b>	<b>30.037,5</b>	<b>88,5</b>	<b>- 3.074,8</b>
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	191,7	0,6	48,6	0,1	+ 143,1
Forderungen gegen Gesellschafter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.828,8	5,5	208,5	0,6	+ 1.620,3
Liquide Mittel	4.070,9	12,3	3.651,8	10,8	+ 419,1
Aktive RAP	5,1	0,0	2,4	0,0	+ 2,7
<b>Mittel-/kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>6.096,5</b>	<b>18,4</b>	<b>3.911,3</b>	<b>11,5</b>	<b>+ 2.185,2</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>33.059,2</b>	<b>100,0</b>	<b>33.948,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 889,6</b>

Bilanzposten	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Passiva</b>					
Stammkapital	10.942,0	33,1	10.942,0	32,2	0,0
Kapitalrücklage	5.567,3	16,8	5.567,3	16,4	0,0
Verlustvortrag	-930,5	-2,8	-1.537,1	-4,5	+ 606,6
Jahresfehlbetrag / -überschuss	400,3	1,2	606,6	1,8	- 206,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>15.979,1</b>	<b>48,3</b>	<b>15.578,8</b>	<b>45,9</b>	<b>+ 400,3</b>
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Sonstige Rückstellungen	53,8	0,2	157,8	0,4	- 104,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	7.318,8	22,1	7.945,6	23,4	- 626,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	154,4	0,5	363,5	1,1	- 209,1
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	9.373,3	28,4	9.764,1	28,8	- 390,8
Sonstige Verbindlichkeiten	179,8	0,5	139,0	0,4	+ 40,8
<b>Fremdkapital</b>	<b>17.080,1</b>	<b>51,7</b>	<b>18.370,0</b>	<b>54,1</b>	<b>- 1.289,9</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>33.059,2</b>	<b>100,0</b>	<b>33.948,8</b>	<b>100,0</b>	<b>- 889,6</b>

Das Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 889,6 Tsd. € verringert.

Das Anlagevermögen verringerte sich vor allem aufgrund der planmäßigen Abschreibungen und dem Abgang der Sedelhof Tiefgarage um 3.074,8 Tsd. €.

Die Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um 1.620,3 Tsd. € ergibt sich hauptsächlich aus der Kaufpreisforderung für die Sedelhof Tiefgarage, die mit 1.465,1 Tsd. € angesetzt wurde.

Bei den liquiden Mitteln ergab sich aufgrund der trotz Schließung der Sedelhofgarage weiterhin guten Ertrags- und Liquiditätslage ein Anstieg von 419,1 Tsd. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss von 400,3 Tsd. €. Ausschüttungen oder Entnahmen sind im Geschäftsjahr 2013 nicht erfolgt.

Sowohl der Rückgang der Bankverbindlichkeiten als auch die Verminderung der Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin ergeben sich aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen.

## Kennzahlen zur Vermögenslage

Langfristige Finanzierungsquote, Abschreibungsfinanzierungsgrad und Eigenkapitalquote

Geschäftsjahr	2011	2012	2013
Langfristige Finanzierungsquote (Eigenkapital + langfristige Verbindlichkeiten) / Bilanzsumme	98,4 %	98,1 %	98,8 %
Eigenkapitalquote (Eigenkapital / Bilanzsumme)	45,3%	45,9 %	48,3 %

## 2. Darstellung der Ertragslage und des Geschäftsergebnisses

In der folgenden Übersicht sind die Erträge und Aufwendungen des Berichtsjahres aufbereitet und den Vorjahreswerten gegenübergestellt. Die wesentlichen Veränderungen der einzelnen G.u.V.- Posten sind nachfolgend erläutert.

G.u.V.- Posten	2013		2012		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Umsatzerlöse / Gesamtleistung	7.420,8	100,0	7.785,9	100,0	- 365,1
Sonstige Erträge	325,1	4,3	339,3	4,3	- 14,2
Materialaufwand	1.996,7	26,9	2.182,0	28,0	- 185,3
Rohergebnis	5.749,2	77,4	5.943,2	76,3	- 194,0
Personalaufwand	1.857,4	25,0	1.902,3	24,4	- 44,9
Abschreibungen	2.061,6	27,8	2.041,1	26,2	+ 20,5
Sonstiger Aufwand	445,8	6,0	431,7	5,5	+ 14,1
Betriebsergebnis	1.384,4	18,6	1.568,1	20,2	- 183,7
Zinsen und ähnliche Erträge	12,8	0,2	34,1	0,4	- 21,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	639,6	8,6	692,5	8,9	- 52,9
Finanzergebnis	-626,8	-8,4	-658,4	-8,5	+ 31,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	757,6	10,2	909,7	11,7	- 152,1
Außerordentl. Erträge / Außerordentl. Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ertragssteuern	-162,7	-2,2	-108,6	-1,4	+ 54,1
Sonstige Steuern	-194,6	-2,6	-194,6	-2,5	0,0
Jahresüberschuss	400,3	5,4	606,5	7,8	- 206,2

Gesamtergebnis 400.341,14 € (2012: 606.594,74 €)

Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Überschuss von 400.341,14 € ab.

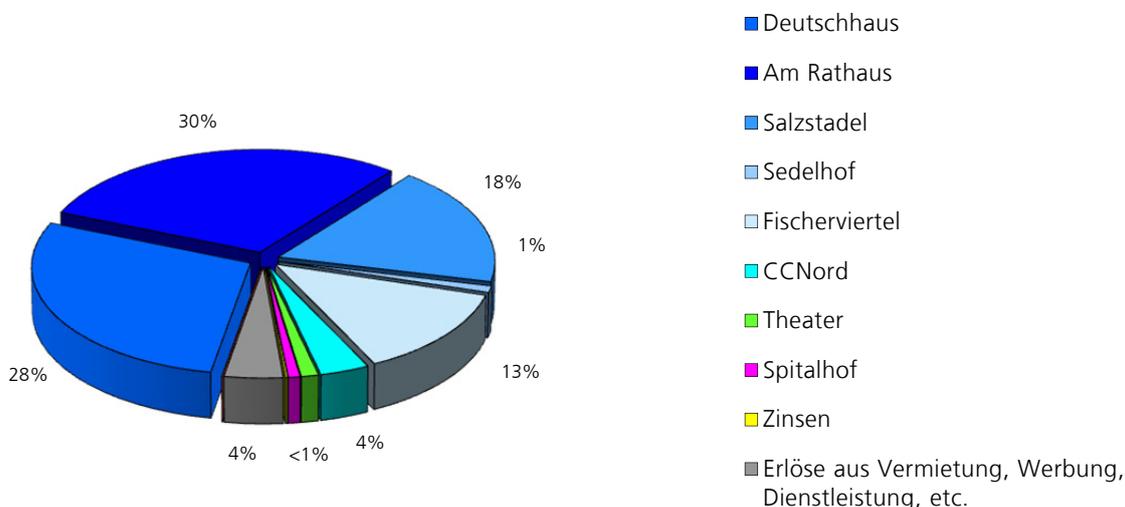
Der handelsbilanzielle Verlustvortrag zum 01.01.2013 beträgt 930.520,33 €. Durch den Jahresüberschuss 2013 reduziert sich dieser Verlustvortrag auf 530.179,19 €.

Die Umsatzerlöse reduzierten sich um 365,1 Tsd. €, da die Mindereinnahmen durch die Schließung der Sedelhof Tiefgarage zum 3. Februar 2013 nur zum Teil durch entsprechende Mehrerlöse der anderen Parkhäuser kompensiert werden konnten.

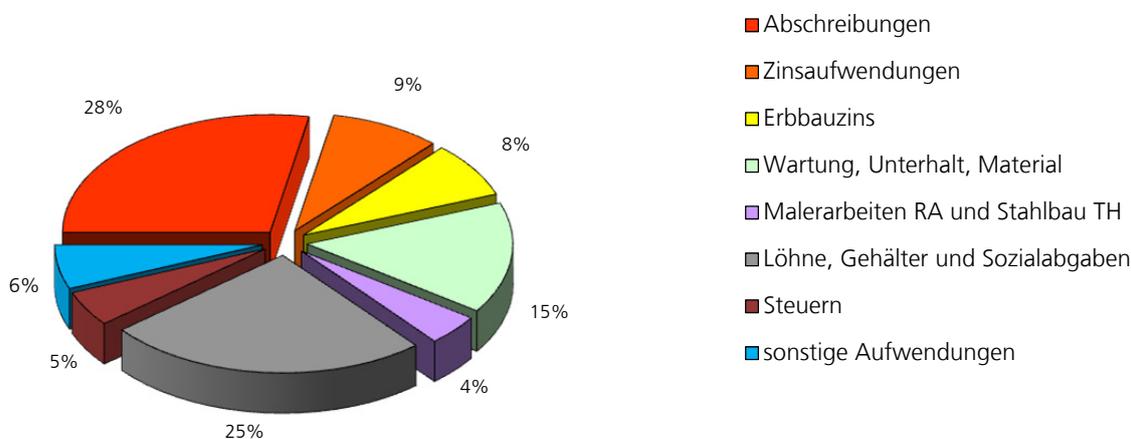
Entsprechend der verringerten Umsatzerlöse verminderte sich der Materialaufwand um 185,3 Tsd. €. Da sich die Veränderungen bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen, den Personalaufwendungen und den Abschreibungen in etwa ausglich, ergibt sich ein um 183,7 Tsd. € verringertes Betriebsergebnis von 1.384,4 Tsd. €.

Ein um 31,6 Tsd. € verbessertes Finanzergebnis und ein mangels steuerlicher Verlustvorträge um 54,1 Tsd. € höherer Steueraufwand führten zu einem Jahresüberschuss von 400,3 Tsd. € (Vorjahr: 606,6 Tsd. €).

Einnahmen 7.758.780,74 € (2012: 8.159.410,34 €)  
davon entfielen auf



Ausgaben 7.358.439,60 € (2012: 7.552.815,60 €)  
davon entfielen auf



Umsatzerlöse 7.420.808,27 € (2012: 7.785.968,49 €)

Vergleich zum Vorjahr

Parkhaus /Tiefgarage	Veränderung Parkscheine		Veränderung Umsatzerlöse (brutto)		Umsatzerlöse pro Stellplatz und Monat (brutto)		Einnahmen pro Parkschein (brutto)	
	2012/2013		2012/2013		2012	2013	2012	2013
Am Rathaus	-	2,4%	-	0,9%	399 €	395 €	2,52 €	2,57 €
Deutschhaus	+	5,8%	+	8,8%	317 €	347 €	2,69 €	2,75 €
Salzstadel	+	13,1%	+	16,6%	223 €	259 €	2,81 €	2,94 €
Sedelhof (*)	-	91,6%	-	92,1%	193 €	177 €	2,89 €	2,77 €
Fischerviertel	+	5,9%	+	7,7%	239 €	255 €	2,74 €	2,80 €
Innenstadt insgesamt	-	7,5%	-	5,8%	279 €	325 €	2,68 €	2,73 €
CongressCentrumNord (**)	+	2,8%	+	8,3%	55 €	59 €	1,82 €	1,85 €
Theater (***)	+	47,3%	+	60,4%	70 €	119 €	1,52 €	2,55 €
Spitalhof (**)					51 €	59 €		

zu (\*)

zu (\*\*)

zu (\*\*\*)

Zeitraum für Umsatzerlöse und Einstellungen: 1. Januar bis 3. Februar 2013

Erhöhung Entgelte für Dauerparker von 49 € auf 59 € brutto im Oktober 2012

Erhöhung Entgelte für Dauerparker von 59 € auf 69 € brutto im Februar 2013

und Öffnung der Garage abends ab 18.30 Uhr und an den Wochenenden

für Kurzparker ab Februar 2013

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2013 sind, bedingt durch die Schließung der Sedelhofgarage, im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 um rd. 4,7 % auf 7.420.808,27 € zurückgegangen.

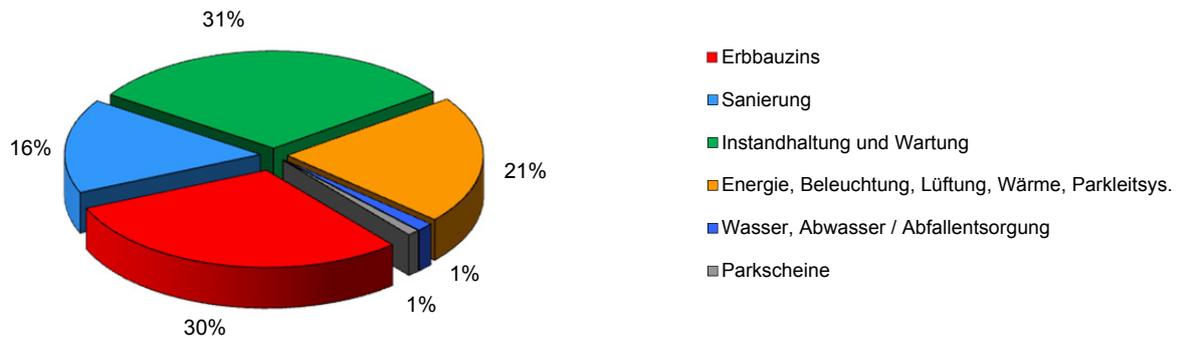
Die Zahl der Parkvorgänge in den Innenstadtparkhäusern lag im Geschäftsjahr, einschließlich der Einfahrten der Schwabencard-Kunden, car2go und Dauermietern, bei rd. 2.987.000.

Das Parkhaus Am Rathaus, als umsatzstärkstes Parkhaus, erwirtschaftete im Geschäftsjahr mit 395 € pro Stellplatz und Monat den höchsten Ertrag (Vorjahr: 399 €). Beim Parkhaus Am Rathaus ist ein Rückgang der Einstellzahlen festzustellen. Betrachtet man jedoch den Zuwachs an den durchschnittlichen Einnahmen pro Parkschein, ist zu erkennen, dass pro verkauftem Parkschein eine längere Einstelldauer zu verzeichnen ist. Zudem haben die in 2013 durchgeführten Malerarbeiten zu diesem Rückgang der Einstellungen beigetragen. Die durch die Schließung des Parkhauses Sedelhof erwarteten Umverlagerungen von Parkvorgängen in die Parkhäuser Deutschhaus, Salzstadel und Fischerviertel erklären die überdurchschnittlichen Zunahmen. Beim Parkhaus Deutschhaus wurden beispielsweise 347 € pro Stellplatz und Monat erwirtschaftet (Vorjahr: 317 €). Das Parkhaus Salzstadel verzeichnet im Geschäftsjahr 2013 mit rd. 561.000 Parkvorgängen (Vorjahr: 496.000) die höchsten Einstellzahlen seit Eröffnung im Jahre 1983.

Sonstige betriebliche Erträge 325.158,25 € (2012: 339.346,05 €)

Davon entfielen auf Pacht- und Mieterträge ohne Parkeinnahmen rd. 165.000 € und auf Erträge aus Vermietung von Werbeflächen in Parkhäusern und auf Parkscheinen rd. 88.000 €. Betriebskostensätze, z.B. für Zufahrtssysteme im Zusammenhang mit dem Projektpartner car2go, beliefen sich auf rd. 29.000 €.

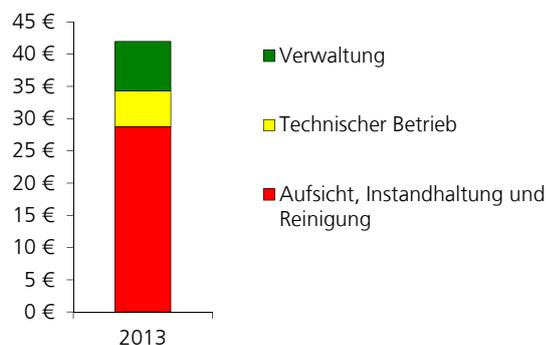
Materialaufwand	1.996.705,68 €	(2012: 2.182.051,89 €)
davon Erbbauzinsen	591.377,11 €	(2012: 560.717,36 €)
Instandhaltung, Wartungsarbeiten	614.295,65 €	(2012: 566.971,35 €)
Energie, Wärme, Parkleitsystem	424.065,16 €	(2012: 425.770,65 €)
Sanierungsarbeiten	312.278,02 €	(2012: 551.161,79 €)
Wasser, Abwasser / Abfallentsorgung	28.053,50 €	(2012: 34.320,21 €)



Personalaufwand 1.857.419,06 € (2012: 1.902.274,25 €)

Die Parkhäuser Am Rathaus, Deutschhaus, Sedelhof bis zum 3. Februar 2013, Salzstadel, Fischerviertel und Congress Centrum Nord sind während den Öffnungszeiten zur Sicherheit und als Serviceangebot für die Parkhausbesucher grundsätzlich mit einem Garagenwart als Aufsichtspersonal besetzt. Zudem ist das Personal des Parkhauses Deutschhaus seit Februar 2013 für den Betrieb und den Unterhalt der Tiefgarage Theater und seit November 2013 für die Fahrradabstellanlage „radhausDeutschhaus“ zuständig. Um den reibungslosen Betrieb der technischen Anlagen, insbesondere der Parkautomation, zu gewährleisten wurde das Team Technik in 2013 um einen Mitarbeiter aufgestockt. Die Elektromonteurstelle konnte mit eigenem Personal besetzt werden. Nach wie vor sind 3 eigene Reinigungskräfte für die Unterhaltsreinigung (u.a. Sanitäre Anlagen / Eingangsbereiche / Treppenhäuser / Verwaltungsräume) der Parkhäuser im Einsatz. Die Verwaltung bearbeitet die täglichen Einnahmen der Parkhäuser, den Personaleinsatz, den Einkauf, die Kundenanfragen mit Dauerparkern, Vertragsabschlüsse, Versicherungsfälle, Mitarbeiterschulungen, die stetig anwachsenden organisatorischen Anforderungen an Arbeitssicherheit sowie tarifvertragliche Anforderungen und die Buchhaltung mit Berichtswesen, Wirtschaftsplan und Jahresabschluss.

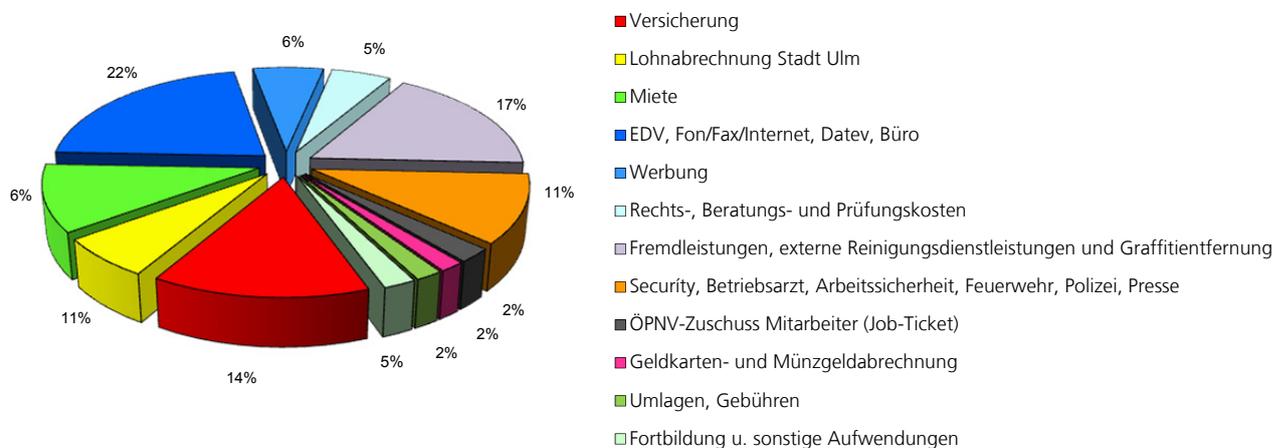
Die Öffnungszeit der Parkhäuser mit Personalbetreuung lag im Berichtsjahr bei rd. 44.800 Stunden. Das führte zu Personalkosten pro Öffnungsstunde von rd. 41,50 €.



Der Rückgang der Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Schließung des Parkhauses Sedelhof.

Sonstige betriebliche Aufwendungen 445.824,75 € (2012: 431.707,20 €)

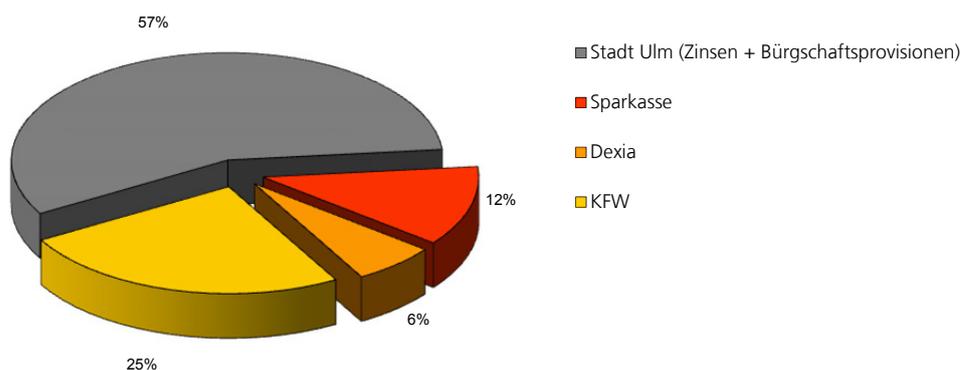
davon entfielen auf



Zinsen

639.576,26 € (2012: 692.502,16 €)

davon entfielen auf



Zur Analyse der Ertragslage der Gesellschaft wurden die folgenden Rentabilitätskennzahlen und Aufwandsstrukturkennzahlen ermittelt:

Kennzahlen zur Ertragslage

Umsatzrentabilität, Gesamtkapitalrentabilität und Personalquote

Geschäftsjahr	2011	2012	2013
Umsatzrentabilität (Jahresergebnis/Umsatzerlöse)	18,41%	7,79%	5,39%
Gesamtrentabilität (Jahresergebnis vor Zinsen/Gesamtkapital)	6,17%	3,83%	3,15%
Personalquote (Personalaufwand/Umsatzerlöse)	23,25%	24,43%	25,03%

## Planvergleich

	Ansatz 2013	Ergebnis 2013 gerundet	Planvergleich Differenz
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.200.000	7.421.000	221.000
2. Sonstige betriebliche Erträge			
Vermietung, Kostenerst., Garagenbetr. usw.	170.000	207.000	37.000
Pachterträge	115.000	118.000	3.000
3. Materialaufwand			
Material, Unterhalt, Wartung	1.040.000	1.093.000	53.000
Sanierung, baulich und technisch	270.000	312.000	42.000
Erbbauzins	580.000	591.000	11.000
4. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	1.410.000	1.450.000	40.000
Soziale Abgaben	420.000	408.000	-12.000
5. Abschreibungen	2.050.000	2.062.000	12.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	330.000	446.000	116.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.000	13.000	-27.000
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	660.000	639.000	-21.000
9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	765.000	758.000	-7.000
10. Außerordentlicher Ertrag	-	-	-
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	180.000	163.000	-17.000
12. Sonstige Steuern	190.000	195.000	5.000
13. Jahresüberschuss	395.000	400.000	5.000

### 3. Darstellung der Finanzlage

<u>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</u>	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €
Jahresüberschuss	+ 400,3	+ 606,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 2.061,6	+ 2.041,1
Zuschreibungen zum Anlagevermögen aufgrund Betriebsprüfung	0,0	0,0
Aufwendungen/Erträge aus Anlagenabgängen	- 0,0	- 3,3
Cash-flow	+ 2.461,9	+ 2.644,4
Zu-/Abnahme der Vorräte	0,0	0,0
Zu-/Abnahme der Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	- 143,1	+ 21,9
Zu-/Abnahme der Forderungen gegenüber Gesellschafter	0,0	0,0
Zu-/Abnahme der sonstigen Forderungen und aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	- 157,8	- 164,2
Zu-/Abnahme der sonstigen Rückstellungen	- 104,0	- 84,1
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	- 209,2	+ 256,0
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	- 390,8	- 377,2
Zu-/Abnahme der sonstigen Verbindlichkeiten und passiver Rechnungsabgrenzungsposten	+ 40,8	- 34,7
Zu-/Abnahme der Steuerrückstellungen	0,0	- 35,2
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 1.497,8	+ 2.226,9

<u>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</u>	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0,0	+ 3,6
Investitionen in Anlagen im Bau/Planung	- 162,5	- 98,6
Investitionen in das Anlagevermögen u. GWG	- 289,4	- 65,2
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 451,9	- 160,2

<u>Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit</u>	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	0,0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	- 626,8	- 626,7
Auszahlungen von Entnahmen aus der Kapitalrücklage	- 0,0	- 1.000,0
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 626,8	- 1.626,7

<u>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</u>	2013 Tsd. €	2012 Tsd. €
Zahlungswirksame Veränderung des gesamten Finanzmittelbestandes	+ 419,1	+ 440,0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+ 3.651,8	+ 3.211,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+ 4.070,9	+ 3.651,8
davon für Ersatzinvestition vorgesehene Finanzmittel	+ 4.000,0	+ 3.300,0

## Kennzahlen zur Finanzlage

Cashflow I, Cashflow II und Dynamischer Verschuldungsgrad - Ergebnisse auf Tsd. € gerundet

Geschäftsjahr		2011 Tsd. €	2012 Tsd. €	2013 Tsd. €
Jahresüberschuss	+	1.438	+ 607	+ 400
Abschreibungen		2.045	2.041	2.062
Cashflow I		3.483	2.648	2.462
Jahresergebnis	+	1.438	+ 607	+ 400
Abschreibungen		2.045	2.041	2.062
Zinsen		736	692	639
Cashflow II		4.219	3.340	3.101
Kapitaldienstgröße				
Fremdkapital		19.272	18.370	17.080
liquide Mittel	-	3.212	- 3.652	- 4.071
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	-	114	- 257	- 555
Netto-Verbindlichkeiten		15.946	14.461	12.454
Dynamischer Verschuldungsgrad		4,6	5,5	5,1
Netto-Verbindlichkeiten / Cashflow I				

## C. Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung

Wochentags stehen im Parkverbund incl. der Parkhäuser Rosengasse / Frauenstraße („Müller-Parkhaus“), Congress Centrum Nord und Congress Centrum Süd Parkplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

Für das Geschäftsjahr 2014 sind gemäß Wirtschaftsplan Umsatzerlöse in Höhe von rd. 7.240.000 € zu erwarten.

Durch die Erträge aus dem Verkauf des Parkhauses Sedelhof wird von einem Jahresüberschuss von rd. 2.505.000 € ausgegangen. Aufgrund der getroffenen Vereinbarungen ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass diese Erträge nicht mehr im Geschäftsjahr 2014 sondern später anfallen.

2014 ist vorgesehen, weitere Finanzmittel für die geplante Ersatzinvestition im Bahnhofsareal bereitzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Jahresergebnis 2014 der handelsbilanzielle Verlustvortrag in einen Gewinnvortrag übergeht.

Für das Geschäftsjahr 2015 wird mit Umsatzerlösen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2014 und wiederum einem positiven Ergebnis gerechnet.

## D. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

In Folge der Machbarkeitsuntersuchungen - auch unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse bezüglich eines Parkhausneubaus - bei bzw. auf der bestehenden Tiefgarage Theater hat sich herausgestellt, dass sich die Gebäudesubstanz, insbesondere die Decke zwischen den beiden Parkdecks, im Laufe der vergangenen Jahrzehnte verschlechtert hat. In den 1990er Jahren durchgeführte Sanierungsmaßnahmen haben die Lebensdauer der Betonbauteile nicht wesentlich verbessern können. Zudem haben sich seitens des Dauernutzungsrechtsinhabers anderweitige Auffassungen zur vertraglichen Auslegung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsverantwortlichkeiten bzw. -pflichten ergeben. In 2014 ist vorgesehen, eine rechtlich abgesicherte Vorgehensweise gegenüber dem Dauernutzungsrechtinhaber aufzubereiten. Aufgrund der juristischen Prüfung kann hinsichtlich der zu erwartenden Kosten derzeit noch keine verbindliche Aussage getroffen werden, es ist jedoch von einem signifikanten Betrag auszugehen.

Zudem haben städtebauliche Maßnahmen wie z.B. die Straßenbahn Linie 2 Auswirkungen auf Gebäudeteile der Theatertiefgarage bzw. auf den konstruktiven Aufbau. Im Zuge des Ausbaus der Verkehrswege (Straßenführung Olgastraße incl. neuem Geh- und Radweg) muss die Abdichtung der Theatertiefgaragendecke überprüft und ggf. neu hergestellt werden. Die weiteren Abstimmungen hierzu müssen im Zuge der anstehenden Planungen im Zusammenhang mit der Linie 2 vorgenommen werden. Hinsichtlich der zu erwartenden Kosten kann derzeit noch keine konkrete Aussage getroffen werden.

Die Komplexität der Realisierung des Citybahnhof-Konzepts erfordert ein gesichertes abgestimmtes Handeln bei der Umsetzung der einzelnen Projektbausteine. Aktuell bestehen noch große Unsicherheiten bezüglich der zeitlichen Abfolge und Terminierung der Bausteine, insbesondere des Empfangsgebäudes und der Anbindung des Bahnhofs an den neuen Westzugang. Dies und die Aussagen der Bahn zur Verfügbarkeit der Gleise an der Schillerstraße (voraussichtlich erst ab 2021) führen zu erheblichen Verzögerungen bei der Realisierung.

In den städtischen Gremien wurde daher beschlossen, die im ausschließlichen Verantwortungsbereich der Stadt liegenden Bausteine Bahnhofplatz, Passage zur Innenstadt und Bahnhofsgarage vorrangig und in eigener Trägerschaft zu entwickeln. Ferner wurde beschlossen, die genannten Projektbausteine im Verantwortungsbereich der Stadt in einem eigenen Realisierungswettbewerb vorzuziehen.

Mit der Realisierung von neuem öffentlichem Parkraum in der Ulmer Innenstadt wird sich für die Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH ein erheblicher Finanzierungsbedarf und zukünftige Belastungen aus Abschreibungen sowie Zins- und Tilgungsleistungen ergeben. Ein weiteres neues und modernes Parkhaus in attraktiver Lage soll zum einen den zusätzlichen Bedarf an erforderlichen Stellplätzen decken und kann gleichzeitig eine Chance für Umsatz- und Ergebnissteigerungen sein.

## E. Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres im Sinne des § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB sind nicht eingetreten.

Ulm (Donau), im Mai 2014

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

gez.

gez.

Gunter Czisch

Alexander Wetzig

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

## DER ULMER PARKBETRIEBS-GESELLSCHAFT MBH

### AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.672,00 €	4.066,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	25.761.937,63 €	29.018.065,52 €
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	937.965,00 €	916.728,54 €
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	261.133,97 €	98.611,97 €
	<u>26.961.036,60 €</u>	<u>30.037.472,03 €</u>
	26.962.708,60 €	30.037.472,03 €
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	191.681,72 €	48.574,58 €
2. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00 €	0,00 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.828.843,22 €	208.484,83 €
	<u>2.020.524,94 €</u>	<u>208.484,83 €</u>
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.070.881,17 €	3.651.851,67 €
	<u>6.091.406,11 €</u>	<u>3.908.911,08 €</u>
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	5.098,80 €	2.435,83 €
	<u>33.059.213,51 €</u>	<u>33.948.818,94 €</u>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
I. Gezeichnetes Kapital	10.942.000,00 €	10.942.000,00 €
II. Kapitalrücklage	5.567.344,57 €	5.567.344,57 €
III. Verlustvortrag	-930.520,33 €	-1.537.115,07 €
IV. Jahresüberschuss	400.341,14 €	606.594,74 €
	15.979.165,38 €	15.578.824,24 €
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Sonstige Rückstellungen	53.760,00 €	157.800,00 €
	53.760,00 €	157.800,00 €
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.318.785,00 €	7.945.555,00 €
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	154.342,13 €	363.500,78 €
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	9.373.320,91 €	9.764.127,91 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	179.840,09 €	139.011,01 €
- davon aus Steuern 107.319,40 € / Vorjahr 87.914,09 €		
- davon im Rahmen der soz. Sicherheit 0,00 €		
/ Vorjahr 0,00 €		
	17.026.288,13 €	18.212.194,70 €
	33.059.213,51 €	33.948.818,94 €

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER ULMER PARKBETRIEBS-GESELLSCHAFT MBH

für das Geschäftsjahr 2013 (01.01 - 31.12.2013)

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	7.420.808,27 €	7.785.968,49 €
2. Sonstige betriebliche Erträge	325.158,32 €	339.346,05 €
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.996.705,68 €	-2.182.051,89 €
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.449.868,21 €	-1.479.856,42 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-407.550,85 €	-422.417,83 €
- davon für Altersversorgung Geschäftsjahr 113.486,25 € / Vorjahr 109.161,00 €	-1.857.419,06 €	-1.902.274,25 €
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen - davon außerplanmäßige Abschreibungen Geschäftsjahr 0,00 € / Vorjahr 0,00 €	-2.061.631,02 €	-2.041.098,70 €
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-445.824,75 €	-431.707,20 €
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.814,15 €	34.095,80 €
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen Geschäftsjahr 363.004,24 € / Vorjahr 376.444,24 €	-639.576,26 €	-692.502,16 €
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	757.623,97 €	909.776,14 €
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-162.642,35 €	-108.587,92 €
11. Sonstige Steuern	-194.640,48 €	-194.593,48 €
12. Jahresüberschuss	400.341,14 €	606.594,74 €

# ANHANG

## 1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wird entsprechend des Gesellschaftsvertrages in Anwendung der Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Zugänge im Anlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Abschreibungen werden linear nach Maßgabe der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 410 € werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen erfolgt mit dem Nennwert. Es sind alle erkennbaren Risiken berücksichtigt.

Von dem Wahlrecht zur Aktivierung aktiver latenter Steuern wird kein Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2013 ergeben sich jedoch weder aktive noch passive latente Steuern.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Die Bewertung erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## 3. Einzelangaben zu den Positionen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### Anlagenspiegel – s. Seite 22

Die Aufgliederung und die Entwicklung der einzelnen Anlageposten mit ihren historischen Anschaffungskosten und den kumulierten Abschreibungen sind in einem Anlagenspiegel dargestellt.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die hier ausgewiesenen Beträge haben wie im Vorjahr sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

### Verbindlichkeitspiegel – s. Seite 23

Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind 7.319.000 € durch Ausfallbürgschaften der Stadt Ulm gesichert.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Zeitguthaben (19.200 €) Bilanzpflichtprüfung (14.000 €), ausstehende Rechnungen (7.500 €) und ausstehenden Urlaub (6.000 €).

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen von erheblicher Bedeutung sind nicht angefallen.

### 4. Zusätzliche Angaben

Als sonstige, nicht aus der Bilanz ersichtliche Verpflichtungen, sind die von der Gesellschaft zu entrichtenden Erbbauzinsen für verschiedene, auf Grund des im Erbbaurechts errichteter Parkgaragen, sowie die Miete für die Geschäftsräume der Gesellschaft im Basteicenter anzuführen. Es ist von einem Jahresbetrag in Höhe von 612.700 € auszugehen. Von diesem Betrag betreffen 460.000 € die Gesellschafterin.

Während des Geschäftsjahres waren durchschnittlich 63 Arbeitnehmer beschäftigt, davon 4 in Teilzeit und 25 Aushilfen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurden folgende Bezüge gewährt:

- Nebenamtliche Vergütung Herr Dipl.-Verww. Gunter Czisch:	1.994,04 €
- Nebenamtliche Vergütung Herr Dipl.-Ing. Alexander Wetzig:	1.994,04 €

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt 2.100 € gezahlt.

Die Stadt Ulm hält 100% der Gesellschaftsanteile der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH.

Das für den Abschlussprüfer als Aufwand erfasste Honorar beträgt 17.500 € und setzt sich aus 14.000 € für die Abschlussprüfung, 3.000 € für Steuerberatungsleistungen und 500 € für sonstige Leistungen zusammen.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von 400.341,14 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### 3.1 Anlagenspiegel

Bilanzpositionen	Anschaffungs- u. Herstellungskosten Anfangsbestand €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs- u. Herstellungskosten Endbestand €	Kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte Geschäftsjahr €	Buchwerte Vorjahr €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Anlagevermögen									
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände									
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte, sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	10.740,22	0,00	0,00	0,00	10.740,22	9.068,22	1.672,00	4.066,00	2.394,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	58.853.354,30	0,00	7.014.913,86	63.221,85	51.901.662,29	26.139.724,66	25.761.937,63	29.018.065,52	1.854.255,74
2.1 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.424.405,90	172.571,86	581.336,60	40.546,09	3.056.187,25	2.118.223,25	937.964,00	914.416,00	189.569,95
2.2 GWG Sammelposten	21.233,42	0,00	0,00	0,00	21.233,42	21.232,42	1,00	2.312,54	2.311,54
2.3 Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	13.099,79	13.099,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.099,79
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	98.611,97	266.289,94	0,00	-103.767,94	261.133,97	0,00	261.133,97	98.611,97	0,00
Gesamt	62.408.345,81	451.961,59	7.609.350,25	0,00	55.250.957,15	28.288.248,55	26.962.708,60	30.037.472,03	2.061.631,02

### 3.2 Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag T€	mit einer Restlaufzeit von			gesicherte Beträge T€	Art der Sicherheit
		bis zu 1 Jahr T€	2 bis 5 Jahren T€	mehr als 5 Jahren T€		
1. gegenüber Kreditinstituten	7.319 (7.946)	627 (627)	2.507 (2.507)	4.185 (4.812)	7.319 (7.946)	Ausfallbürg- schaften der Stadt Ulm
2. aus Lieferungen u. Leistungen	154 (363)	154 (363)	- (-)	- (-)	- (-)	-
3. gegenüber Gesellschafter	9.373 (9.764)	384 (391)	1.536 (1.536)	7.453 (7.837)	- (-)	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten	180 (139)	180 (139)	- (-)	- (-)	- (-)	-
<b>Gesamt</b>	<b>17.026 (18.212)</b>	<b>1.345 (1.520)</b>	<b>4.043 (4.043)</b>	<b>11.638 (12.649)</b>	<b>7.319 (7.946)</b>	-

Vorjahreswerte in Klammern

## 5. Organe der Gesellschaft

### Geschäftsführer

Erster Bürgermeister  
Gunter Czisch  
Dipl.-Verwaltungswirt

Bürgermeister  
Alexander Wetzig  
Dipl.-Ing.

### Betriebsleiter

Prokurist  
Klaus Linder  
Dipl.-Ing.

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender  
Oberbürgermeister  
Ivo Gönner  
Jurist

Stellv. Vorsitzender  
Stadtrat  
Herbert Dörfler  
Oberstudiendirektor a.D.

2. stellv. Vorsitzender  
Stadtrat  
Gerhard Bühler  
Bankkaufmann i.R.

Stadtrat  
Reinhold Eichhorn  
Techn. Oberlehrer i.R.

Stadträtin  
Katja Adler  
Rechtsanwältin

Stadtrat  
Hartmut Pflüger  
Architekt

Ltd. Stadtverwaltungsdirektor  
Roland Häußler  
Verwaltungsbeamter

Stadträtin  
Dr. Karin Graf  
Ärztin

Stadtrat  
Dr. Hans-Walter Roth  
Augenarzt

Städt. Baudirektor  
Thomas Feig  
Dipl.-Ing.

Stadtrat  
Timo Ried  
Apotheker

Stadtrat  
Michael Joukov  
Dipl.-Wirtschaftswissenschaftler

Stadtrat  
Dr. Richard Böker  
Professor

Ulm (Donau), im Mai 2014

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

gez.

gez.

Gunter Czisch

Alexander Wetzig

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH, Ulm (Donau), für das Geschäftsjahr vom 1.1.2013 bis 31.12.2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften 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 in Deutschland e.V. (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 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.

Ulm (Donau), den 15. Mai 2014

HORNTREUHAND GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.

gez.

Prof. Dr. Brigitte Zürn  
Wirtschaftsprüfer

ppa.  
Armin Geiselhart  
Wirtschaftsprüfer

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung laufend durch schriftliche und mündliche Berichte über die Lage der Gesellschaft und über die Belegung der Parkeinrichtungen unterrichtet; er hat damit die Geschäftsführung überwacht.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 wurden von der Horntreuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Ulm geprüft. Diese Prüfung hat zu Beanstandungen keinen Anlass gegeben. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Bestätigungsvermerk ohne Einschränkung erteilt.

Auch die Prüfung durch den Aufsichtsrat hat zu Beanstandungen keinen Anlass gegeben. Der Aufsichtsrat billigt den aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2013 und den Bericht der Geschäftsführung. Dem Vorschlag der Geschäftsführung, den Jahresgewinn 2013 von 400.341,14 € mit dem Verlustvortrag aus 2012 mit 930.520,33 € zu verrechnen und den Bilanzverlust von 530.179,19 € auf neue Rechnung vorzutragen, wird zugestimmt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 in der vorgelegten Fassung.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Ulm (Donau), den 28. Mai 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez.

Ivo Gönner, Oberbürgermeister

# ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESBILANZ

## AKTIVA

### A. Anlagevermögen

<u>Anlagevermögen am 01.01.2013</u>		30.037.472,03 €
<u>Investitionen 2013</u>		
Lizenzen	0,00 €	
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. der Bauten auf fremden Grundstücken	63.221,85 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.117,95 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter - Sammelposten	0,00 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter	13.099,79 €	
Anlagen im Bau	162.522,00 €	
	<u>451.961,59 €</u>	451.961,59 €
<u>Abgänge 2013</u>		./.
		1.465.094,00 €
<u>Abschreibungen 2013</u>		
Lizenzen - linear	2.394,00 €	
Gebäude, Außenanlagen - linear	1.854.255,74 €	
Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung - linear	189.569,95 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter - Sammelposten	2.311,54 €	
Geringwertige Wirtschaftsgüter - direkt	13.099,79 €	
	<u>2.061.631,02 €</u>	./.
		<u>2.061.631,02 €</u>
<u>Anlagevermögen am 31.12.2013</u>		<u>26.962.708,60 €</u>

## B. Umlaufvermögen

I. Unter den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind ausgewiesen:

- Vorsteuer im Folgejahr abziehbar	8.721,50 €		
- Dauerparker 12/2013	336,00 €		
- Festgeldzinsen 2013	2.068,00 €		
- Umsatzsteuer Erstattung 2012	439,13 €		
- Körperschaftssteuerückforderung 2012	89.161,54 €		
- Körperschaftssteuerückforderung 2013	106.542,21 €		
- Gewerbesteuer-Erstattung 2012	69.033,00 €		
- Gewerbesteuer-Erstattung 2013	87.400,00 €	363.701,38 €	
- Kreditoren - Sollposten		47,84 €	
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		191.681,72 €	
- Kaufpreisforderung Sedelhof-Tiefgarage		1.465.094,00 €	2.020.524,94 €

II. Unter dem Kassenbestand sind ausgewiesen:

- Kassetteninhalt in den Kassenautomaten	103.082,40 €		
- Wechselgeld in den Kassenautomaten und Handkassen	36.892,10 €	139.974,50 €	
- Bankguthaben bei der Sparkasse Ulm		3.930.906,67 €	4.070.881,17 €

Summe Umlaufvermögen

6.091.406,11 €

## C. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind ausgewiesen:

- SSV Bandenwerbung Anteil 2014	1.300,00 €		
- Basketball Hallenwerbung Anteil 2014	1.500,00 €		
- Thaler Werbung Anteil 2014	1.232,49 €		
- Ebner Telefonbucheintrag Anteil 2014	1.066,31 €		5.098,80 €

## PASSIVA

### A. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 10.942.000,00 €

Die Kapitalrücklage beträgt 5.567.344,57 €

- davon für Investitionen am Neubau Parkhaus "Am Rathaus" 5.567.344,57 €

### B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

- Berufsgenossenschaft	7.500,00 €		
- ausstehender Urlaub	6.000,00 €		
- Leist.abh. Bezahlung 2013	3.860,00 €		
- Zeitguthaben 2013	19.200,00 €		
- Bilanzpflichtprüfung 2013	14.000,00 €		
- Archivierung	3.200,00 €	53.760,00 €	53.760,00 €

## C. Verbindlichkeiten

### 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Darlehen KfW Stand 31.12.2013	4.629.285,00 €	
Darlehen Sparkasse Ulm Stand 31.12.2013	1.657.500,00 €	
Darlehen Dexia Stand 31.12.2013	<u>1.032.000,00 €</u>	7.318.785,00 €

Vor Ablauf von einem Jahr sind 626.770,00 € zur Rückzahlung fällig.

2. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen: 154.342,13 €

### 3. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter betreffen:

Gesellschafterdarlehen Stand 31.12.2013	9.373.320,91 €	
Sonstiges	<u>0,00 €</u>	9.373.320,91 €

Vor Ablauf von einem Jahr sind 384.000,00 € zur Zahlung fällig.

### 4. Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Dexia Zinsen und Tilgung 2013	42.728,50 €	
KfW Zinsabgrenzung 15.08.-31.12.2013	29.792,19 €	
Lohnsteuer-Voranmeldung 12/2013	24.742,74 €	
Umsatzsteuer-Jahreserklärung 2013	<u>82.576,66 €</u>	179.840,09 €

Summe Verbindlichkeiten 17.026.288,13 €

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 1. Umsatzerlöse

An Parkentgelten wurden eingenommen:	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Parkhaus Am Rathaus	2.284.666,81	2.304.672,81
- Parkhaus Deutschhaus	2.205.219,25	2.026.117,90
- Parkhaus Salzstadel	1.399.363,57	1.199.749,82
- Parkhaus Sedelhof	74.308,24	937.376,77
- Parkhaus Fischerviertel	1.019.984,33	946.789,16
- Parkhaus Congress Centrum Nord	275.340,93	254.213,74
- Tiefgarage Theater	95.934,40	59.792,00
- Tiefgarage Spitalhof	65.990,74	57.256,29
	<u>7.420.808,27</u>	<u>7.785.968,49</u>

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen sind ausgewiesen:	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Einräumung eines Dauernutzungsrechts Tiefgarage Theater	117.954,93	115.055,78
- Erträge für Werbeflächen und Automatenaufstellung	87.787,50	107.144,70
- Mieterträge Laden u. Lagerräume im Deutschhaus, Am Rathaus u. CCNord	46.721,12	46.721,19
- Erlöse Sachanlageverkäufe 19 %	0,00	3.613,45
- Abgänge Sachanlagen Restbuchwert	0,00	-286,00
- Betriebskostenersatz Parkhäuser	29.031,41	32.123,88
- Betriebskostenersatz Parkleitsystem Parkhäuser Frauenstraße u. CCSüd	4.570,92	4.216,11
- Betreuung der Tiefgarage Kornhaus	2.383,01	2.338,58
- Mitarbeiteranteil ÖPNV-Fahrkarten	3.406,56	2.807,65
- Schadensersatz	3.355,50	5.981,92
- Materialkostenersatz - Schlüssel, Parkausweise, Code-Karten, Schirme usw.	4.090,35	432,75
- Sonstige Erträge	315,57	2.645,09
- Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	25.541,45	16.550,95
	<u>325.158,32</u>	<u>339.346,05</u>

## 3. Materialaufwand

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Erbbauzins Deutschhaus	212.257,52	201.165,23
- Erbbauzins Theater	131.000,55	124.687,98
- Erbbauzins CCNord	81.435,98	76.891,72
- Erbbauzins Am Rathaus	166.683,06	157.972,43
- Sanierungen	312.278,02	551.161,79
- Instandhaltung der Betriebsanlagen	453.135,50	381.361,43
- Stromkosten, Wärmebezug	406.020,95	409.252,29
- Wartungsarbeiten, Techn. Prüfungen	142.024,60	159.212,18
- Wasser, Entwässerung, Müll	28.053,50	34.320,21
- Parkscheine	20.035,00	27.003,60
- Glasreinigung Deutschhaus u. Am Rathaus	19.135,55	26.397,74
- Reinigungsmaterial	13.920,75	22.618,67
- Stromkosten Parkleitsystem	18.044,21	16.518,36
- Sonstige Kosten	164,27	1.336,71
- Skonti	-7.483,78	-7.848,45
	<u>1.996.705,68</u>	<u>2.182.051,89</u>

#### 4. Personalaufwand

a) Löhne und Gehälter

Vergütung an 1 Prokuristen, 5 Verwaltungsangestellte davon 1 in Teilzeit, 1 Elektromeister, 4 Elektromonteure, 24 Garagenwarte, 3 Reinigungskräfte in Teilzeit und 25 Aushilfen.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, Beiträge an die Kranken-, Renten- und Arbeitslosenversicherung und an die Zusatzversorgungskasse, Gewährung von Beihilfen, sowie Beiträge zur Berufsgenossenschaft.

#### 5. Abschreibungen

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.

Die Abschreibungen wurden nach steuerlich zulässigen Sätzen berechnet. Die Abschreibungsmethode (linear) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

#### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Werbekosten	26.283,52	27.302,84
- Versicherungen	60.082,24	56.220,69
- Verrechnung von Verwaltungsaufgaben durch die Stadt Ulm	27.259,27	25.284,48
- Büromiete Basteicenter, Hausgeld Kassenhalle SA, Schmutzfangmatten, WC-Clean	43.438,09	40.221,48
- EDV-Kosten, Fon/Fax/Internet, Büromaterial, Porto, Datev-Verrechnung	93.558,63	74.304,59
- Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	20.246,00	18.381,60
- Fahrzeugkosten	10.719,45	11.226,61
- Arbeits- und Schutzkleidung	8.055,02	31.575,91
- ÖPNV-Zuschuss, Betriebsrat u. Ä.	9.506,78	7.763,34
- Geldkarten- u. Münzgeldabrechnung	6.938,76	6.382,84
- Fremdleistungen, externe Reinigungsdienstleistungen und Graffiti-Entfernung	73.547,24	81.932,62
- Wachdienst, Arbeitsmed. Betreuung, Arbeitssicherheit, Feuerwehr, Polizei, Presse	46.721,46	32.169,56
- Umlagen, Gebühren	7.578,58	6.379,82
- Reise-, Bewirtungskosten, Km-Geld f. priv. Fahrzeuge u. Ä.	726,81	391,12
- Sitzungsgelder	2.100,00	1.260,00
- Fortbildung u. sonst. Aufwendungen	9.062,90	10.909,70
	<u>445.824,75</u>	<u>431.707,20</u>

#### 7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge bestehen aus Girozinsen, Zinsen aus vorübergehenden Geldanlagen und Zinsen aus Steuerrückerstattungen Vorjahre.

8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Zinsen auf Darlehen der Stadt Ulm	341.506,24	354.946,24
- Zinsen auf Darlehen der KfW	159.196,80	191.326,78
- Zinsen auf Darlehen der Sparkasse Ulm	77.488,12	83.123,64
- Zinsen auf Darlehen der Dexia	39.887,10	41.607,50
- Bürgschaftsprovisionen der Stadt Ulm	21.498,00	21.498,00
- Zinsen a.o. betriebliche Steuern lt. BP	0,00	0,00
	<u>639.576,26</u>	<u>692.502,16</u>

10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
- Gewerbesteuer lfd. Jahr	73.360,00	91.728,00
- Gewerbesteuer-Erstattung 2010	0,00	-132,60
- Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag lfd. Jahr	85.269,43	7.121,98
- Körperschaftsteuer-Erstattung 2010	0,00	0,63
- Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag lfd. Jahr	4.012,92	9.869,91
	<u>162.642,35</u>	<u>108.587,92</u>

11. Sonstige Steuern

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Grundsteuer		
- Parkhaus Am Rathaus	70.462,60	70.462,60
- Parkhaus Deutschhaus	37.578,99	37.578,99
- Parkhaus Sedelhof	22.179,87	22.179,87
- Parkhaus Salzstadel	20.874,82	20.874,82
- Parkhaus Fischerviertel	13.249,93	13.249,93
- Parkhaus Congress Centrum Nord	18.104,68	18.104,68
- Tiefgarage Spitalhof	3.836,72	3.836,72
- Tiefgarage Theater	7.938,88	7.938,88
	<u>194.226,49</u>	<u>194.226,49</u>
Kfz-Steuer	413,99	366,99
	<u>194.640,48</u>	<u>194.593,48</u>