

WIRTSCHAFTSPLAN 2021

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

Wirtschaftsplan 2021

1.	Summenübersicht	Seite	2-3
2.	Erfolgsplan	Seite	4
3.	Erfolgsübersicht	Seite	5
	001 Parkhaus Deutschhaus		
	002 Parkhaus Am Bahnhof		
	003 Parkhaus Salzstadel		
	004 Parkhaus Fischerviertel		
	005 Parkhaus Congress Centrum Nord		
	006 Tiefgarage Spitalhof		
	007 Tiefgarage Theater		
	008 Parkhaus Am Rathaus		
	009 Andere		
4.	Vermögensplan	Seite	6
5.	Finanzplanung		
	5.1. Erfolgsplan	Seite	7
	5.2. Vermögensplan	Seite	8
6.	Stellenübersicht	Seite	9

1. Summenübersicht 2021

Darlehensverbindlichkeiten	zum 31.12.2020	20.899.308 €
(Projekte bis 2013 / Parkhaus Am Bahnhof / Passage)		
Anlage im Bau (bereits investiert)	zum 31.12.2020	47.204.000 €
(Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage)		
Jahresfehlbetrag		270.000 €

Planungsgrundlagen für 2021

Parkbetrieb

Für das Wirtschaftsjahr 2021 ist wie im Sachbericht „Auswirkungen Pandemie“ ausführlich erwähnt, von einer eigentlich nicht planbaren (Erlös-)Entwicklung auszugehen. In direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen zum „Herunterfahren“ des öffentlichen Lebens und den folgenden schrittweisen Lockerungen spiegelt sich das Ergebnis bei den Ulmer Parkbetrieben wider.

Ist der Einzelhandel, mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels, der Gaststätten- und Hotelbetrieb, die Kultur- und Veranstaltungseinrichtungen, der Kneipen-, Bar-, Club- und Diskobetrieb geschlossen, quasi mit einem Gewerbeverbot versehen, so fehlen der PBG wesentliche Einnahmen um den Betrieb und den Unterhalt in gewohnter Qualität am Laufen zu halten.

Auf Grundlage der getroffenen Annahmen – Lockerungen der Schließungsmaßnahmen und schrittweise Öffnung ab Ende März 2021 ist davon auszugehen, dass mit steigenden Erlösen die Aufwendungen für den Betrieb und Unterhalt und die Verbindlichkeiten aus Zins- und Tilgung – auch für das Neubauprojekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage bedient werden können. Sollten die Einschränkungen über den März 2021 hinaus fortgeführt werden, bzw. weitere Lockdown-Szenarien anstehen, so kann die PBG lediglich bei den Aufwendungen für Sanierungen, technische Instandhaltung, Reinigung, Werbung bzw. Fremdleistungen kurzfristig weitere Einsparpotentiale nutzen.

Kosten für Wartung der Sicherheitstechnik (CO-Meldung, Brandschutzeinrichtungen, ...) und Gebäudetechnik (Aufzüge, Rolltreppen, Lüftungsanlagen, ...) stehen nach wie vor an und sind zudem vertraglich fixiert. Seitens der Technikabteilung wurden und werden Maßnahmen zur Energieeinsparung (Austausch der Bestandsbeleuchtung bzw. -beschilderung durch LED-Technik im Fischerviertel, Salzstadel und CongressCentrumNord) umgesetzt. Zudem müssen die Schranken- und Kassenanlagen weiterhin gewartet und überprüft werden.

Die Parkierungsbauwerke in der City, mit den Parkhäusern Am Rathaus, Deutschhaus, Salzstadel und Fischerviertel sind auf einen Betrieb mit Personal „rund um die Uhr“ ausgelegt - mit Einrichtungen und Funktionen wie z.B. „öffentliche“ Toilette und „Leuchtpunkt“ bzw. „Zufluchtsort“ in einer nachts eher dunklen Stadt (wenn die Ladengeschäfte die Schaufensterbeleuchtung ab 22 Uhr ausschalten). Zudem geben die Mitarbeiter der Ulmer Parkbetriebe den Besuchern der Parkinfrastruktur ein nicht zu unterschätzendes und heutzutage zunehmend wichtiges Gefühl der Sicherheit. Unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen vor Ort reinigen hauptsächlich nachts und am frühen Morgen die Parkflächen, Treppenhäuser, Kassenhallen, sanitären Anlagen und die im Zuständigkeitsbereich der PBG liegenden Außenbereiche, wie z.B. Aus- und Einfahrten, Zu- und Ausgänge (Haupt- und Nottreppenhäuser), usw.. Sie bereiten die Infrastruktur so vor, sodass die Besucher morgens, tagsüber - eigentlich zu jeder Tages- und Nachtzeit – in ein top gepflegtes und vor Allem funktionierendes „Stück Stadt“ erfahren dürfen. Auch tragen unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wesentlich dazu bei, dass eigentlich keine Vandalismusschäden in den hochwertigen Einrichtungen der PBG zu verzeichnen sind.

Im Wirtschaftsjahr 2021 sind – abhängig von der Entwicklung der Einnahmen – weitere technische Maßnahmen im vorbeugenden Brandschutz, wie z.B. eine Ausweitung der Überwachungsflächen (Brandmeldung) im Salzstadel, CongressCentrumNord und Spitalhof geplant. Zudem müssen im Salzstadel die Sprinkler entsprechend den aktuell gültigen Vorschriften angepasst und umgebaut werden.

Die Sanierung der bestehenden Parkierungsbauwerke erfordert in den kommenden Jahren zusätzliche Investitionen und Unterhaltungsaufwendungen. Aufgrund der pandemiebedingt zurückgegangenen bzw. angenommen zurückgehenden Umsatzerlöse im Zeitraum von 2020 bis 2023 wurde hier der Ansatz von 2020 (rd. 3.100 t€ über 4 Jahre) auf rd. 1.930 t€ über eine Laufzeit von 4 Jahren reduziert. Jedoch sind hierfür in den Planungen ab 2024 ff noch weitere Finanzmittel eingeplant. Sollten sich die Umsatzerlöse nicht wie in der Planung angenommen entwickeln, so kann kurzfristig bei den Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen gegengesteuert werden. Sollten sich die Umsatzerlöse entgegen den Planansätzen verbessern, so kann ebenfalls kurzfristig gegengesteuert werden und Sanierungsmaßnahmen vorgezogen werden. Im Zusammenhang mit der Eröffnung des Parkhauses Am Bahnhof und der zusätzlichen 540 Stellplätze können die Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten der anderen Parkierungsanlagen der Ulmer Parkbetriebe effizienter durchgeführt werden. Bis dato (mit Ausnahme der pandemiebedingten Auswirkungen auf die Einstellzahlen) wurden die bestehenden Parkhäuser der Ulmer Parkbetriebe für den täglichen Bedarf an Stellplätzen freigehalten.

Im Rahmen der Digitalisierung und der Elektrifizierung der Mobilität rückt der technische Ausbau der Parkhäuser in den Fokus. Dazu sind Investitionen in die Ladeinfrastruktur und das Lastmanagement für Stromladepunkte erforderlich. Ebenso sollen in den Bereichen Sensorik (z.B. intelligente Beschilderungen für Sonderparkflächen wie Familien und Personen mit Mobilitätseinschränkungen), und Dateninfrastruktur (Vernetzung der Parkhäuser mit Glasfaser- und Mobilfunkverbindungen) in den nächsten Jahren weitere Zukunftsinvestitionen angegangen werden. Ursprünglich und auf Basis der Annahmen des Wirtschaftsplanes 2020 waren hier für die Jahre 2020 – 2024 rd. 2.800 t€ eingeplant. Aktuell und auf Basis der Entwicklungen ist davon auszugehen, dass hier der Planansatz für die kommenden 5 Jahre auf rd. 1.050 t€ reduziert werden muss. Sollten sich die Umsatzerlöse nicht wie in der Planung angenommen entwickeln so könnte kurzfristig bei Investitionen der „Ausbaustufe ZUKUNFT“ gegengesteuert werden. Da aktuell in 2021, 2022 und 2023 je 150 t€ vorgesehen sind, wird empfohlen, diese Mindestinvestitionsstrategie nicht zu verlassen. In den Jahren 2024 und 2025 sind rd. 300 t€ pro Jahr eingeplant. Sollten sich die Umsatzerlöse entgegen den Planansätzen verbessern, so kann ebenfalls kurzfristig gegengesteuert werden und die Investitionsstrategie ausgebaut werden. Auf den Sachbericht vom 21. Mai 2019 wird an dieser Stelle verwiesen.

Eigentlich kann und muss das Jahr 2021 ein Höhepunkt werden – wären nicht die Auswirkungen der Pandemie und der damit einhergehenden Risiken.

Die Ulmer Parkbetriebe wollen spätestens im November 2021 das Parkhaus Am Bahnhof eröffnen. 540 mit modernster LED-Technik hell ausgeleuchtete, komfortable Parkplätze stehen zur Verfügung. Eine Erstinstallation mit 32 Ladepunkten incl. einem modernen Lastmanagement und damit bis zu 22 KW Ladeleistung pro Ladepunkt ist für eine zunehmende Anzahl von E-Fahrzeugen vorgesehen. Mit Inbetriebnahme der Ladeinfrastruktur im Parkhaus Am Bahnhof erhöht sich die Anzahl der Ladepunkte in den Parkierungsbauwerken der Ulmer Parkbetriebe von 24 (Stand Februar 2021) auf 55 (rd. 130 %). In einer weiteren Ausbaustufe können bis zu 140 weitere Ladepunkte installiert werden. Die für die zukünftigen Ausbaustufen erforderliche Grundinstallation, wie z.B. Verteilerschränke und Kabelverbindungen zu den Hauptverteilungen sind installiert. Ein zweiter Traforaum für einen weiteren, notwendigen Trafo ist realisiert. Gespräche mit Energieversorgungsunternehmen über den sukzessiven Ausbau stehen an. Weiterhin verfügt das Parkhaus über eine Fußgängererschließung wie man sie vom „roten Teppich“ der Neuen Mitte kennt und schätzt. Die direkte Verbindung an die Passage und somit in die Innenstadt ermöglichen einen ersten bequemen und vor allem schnellen Start ins Großstadtleben. Kunden der Bahn können– barrierefrei mittels Aufzug – und zu Fuß über die Treppenanlage des Parkhaus-Erschließungsgebäudes oder über die Rolltreppen- bzw. Treppenanlage der Passage direkt zum Bahnhof oder zu den ÖPNV-Haltestellen gelangen. Weitere, jedoch nicht in jeder Stadt gewohnte Dienstleistungen, wie z.B. die Möglichkeit im Parkhaus eine bis dato kostenlose Toilette aufzusuchen, einen Ansprechpartner vorzufinden, der einem mit ersten Informationen weiterhelfen kann, runden das Angebot eines servicegeprägten Dienstleisters ab und unterstreichen die „Visitenkartenfunktion“.

2. Erfolgsplan 2021

	Plan 2021	Hochrechn ung 2020 (31.12.2020)	Plan 2020 Fortschreibung (AR 29.07.2020)	Plan 2020	Ergebnis 2019 (gerundet)
	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.400.000	6.770.000	7.440.000	8.340.000	8.634.700
zzgl. aus Entgelterhöhung / Dauerparkpreise	60.000		200.000	700.000	
2. Sonstige betriebliche Erträge					
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung u	145.000	140.000	150.000	150.000	153.700
Dauernutzungsrecht	135.000	135.000	140.000	140.000	134.000
3. Materialaufwand					
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.390.000	-1.270.000	-1.430.000	-1.430.000	-1.288.000
Sanierung / Abdichtung	-380.000	-50.000	-640.000	-640.000	-12.300
Erbbauzins	-700.000	-650.000	-650.000	-650.000	-641.600
4. Personalaufwand					
Löhne und Gehälter	-1.940.000	-1.840.000	-1.830.000	-1.830.000	-1.799.800
Soziale Abgaben	-570.000	-530.000	-550.000	-550.000	-516.400
5. Abschreibungen	-1.640.000	-1.710.000	-1.740.000	-1.740.000	-1.761.800
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen					
Verwalt., Fremdleist., Versich., Werbung usw.	-740.000	-800.000	-800.000	-800.000	-747.900
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-490.000	-250.000	-300.000	-340.000	-173.800
9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	-110.000	-55.000	-10.000	1.350.000	1.981.000
10 Steuern vom Einkommen und vom Er	0	-40.000	-100.000	-550.000	-505.100
11 Grundsteuern	-190.000	-175.000	-170.000	-170.000	-172.500
12 Jahresfehlbetrag	-300.000	-270.000	-280.000	630.000	1.303.400

3. Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
1. Umsatzerlöse	1.580.000	290.000	1.330.000	1.180.000	420.000	70.000	80.000	2.450.000	0
aus Entgelterhöhung Kurzparker (Tageshöchstsatz / Abendtarif)									
aus Entgelterhöhung Dauerparker	3.000	20.000	3.500	3.500	17.500	5.500	4.000	3.000	0
2. Sonstige betriebliche Erträge									
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	48.500	30.000	7.500	17.000	500	500	7.600	32.000	5.500
Dauernutzungsrecht	0	0	0	0	0	0	135.000	0	0
3. Materialaufwand									
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-391.000	-75.000	-242.000	-156.000	-131.000	-42.000	-44.000	-294.000	-13.000
Instandhaltung Beschichtung / Sanierung	-20.000		-50.000	-50.000	-30.000	0	-200.000	-30.000	
Erbbauzins	-230.000	-50.000	0	0	-90.000	0	-150.000	-180.000	0
4. Personalaufwand									
Löhne und Gehälter	-380.000	-90.000	-380.000	-380.000	-270.000	-20.000	-30.000	-380.000	-9.000
Soziale Abgaben	-110.000	-30.000	-110.000	-110.000	-80.000	-10.000	-10.000	-110.000	-3.000
5. Abschreibungen	-403.000	-360.000	-121.000	-67.000	-25.400	-15.600	-48.000	-575.000	-25.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen									
Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-178.000	-68.000	-103.000	-97.000	-79.000	-15.000	-61.000	-127.000	-12.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.000	-370.000	0	0	-57.000	0	-5.000	-51.000	0
9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	-89.500	-703.000	335.000	340.500	-324.400	-26.600	-321.400	738.000	-56.500
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag									
11. Grundsteuern	-38.000	-18.000	-21.000	-13.000	-18.000	-4.000	-8.000	-70.000	0
12. Jahresergebnis	-128.000	-721.000	314.000	328.000	-342.000	-31.000	-329.000	668.000	-57.000
13. Jahresfehlbetrag gesamt	-300.000								

4. Vermögensplan 2021

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

1. Zuführung von Stammkapital	-	€
2. Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	-	€
3. Jahresüberschuss	-	€
4. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	-	€
5. Darlehen für Projekt Parkhaus Am Bahnhof	15.600.000	€
6. Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.640.000	€
7. Rückflüsse aus Vorratsvermögen (Erstattungen)	250.000	€
7.1 Rückflüsse aus Vorratsvermögen (Förderprojekt INPUT)	100.000	€
8. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	1.061.000	€
9. Finanzierungsmittel insgesamt	18.651.000	€

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte		
a.) u.a. technische Anlagen; Verschiedenes; Förderprojekt "INPUT"	390.000	€
b.) Anlage im Bau / Planung (Parkhaus Am Bahnhof / Passage)	15.780.000	€
2. Entnahme aus Rücklagen	-	€
3. Jahresverlust	300.000	€
4. Entnahme langfristiger Rückstellungen	-	€
5. Tilgung von Krediten		
a1.) an Gesellschafterin "Projekte bis 2013"	384.000	€
a2.) an Gesellschafterin "Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage"	360.000	€
b1.) an Dritte "Projekte bis 2013"	628.000	€
b2.) an Dritte "Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage"	595.000	€
6. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	€
7. Freie Mittel	214.000	€
8. Finanzierungsbedarf insgesamt	18.651.000	€

5. Finanzplanung 2020 - 2030 Erfolgsplan

	Plan 2020 Fortschreibung €	Hochrechnung 2020 (**)/(***) 31.12.2020 €	Plan 2021 (***)/(****) €	Plan 2022 (++) €	Plan 2023 (++) €	Plan 2024 €	Plan 2025 (****) €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €	Plan 2029 €	Plan 2030 €
1. Umsatzerlöse	7.440.000	6.770.000	7.400.000	9.030.000	9.930.000	10.010.000	10.410.000	10.490.000	10.790.000	10.890.000	11.190.000	11.290.000
zzgl. Entgelterhöhung				300.000		300.000		300.000		300.000		
zzgl. Anpassung Dauerparktarife			60.000		75.000		75.000		100.000		100.000	
2. Sonstige betriebliche Erträge												
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	150.000	140.000	125.000	140.000	150.000	155.000	155.000	155.000	160.000	160.000	165.000	165.000
Vermietung Passagenfläche PH BA			20.000	110.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000	170.000	170.000	170.000
Dauernutzungsrecht	140.000	135.000	135.000	140.000	140.000	145.000	145.000	150.000	150.000	155.000	155.000	160.000
3. Materialaufwand												
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.430.000	-1.270.000	-1.390.000	-1.480.000	-1.570.000	-1.620.000	-1.670.000	-1.720.000	-1.770.000	-1.820.000	-1.870.000	-1.930.000
Instandsetzungen / Sanierungen	-640.000	-50.000	-380.000	-750.000	-500.000	-300.000	-500.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000	-300.000
Erbbauzins	-650.000	-650.000	-700.000	-1.000.000	-1.020.000	-1.040.000	-1.060.000	-1.080.000	-1.100.000	-1.120.000	-1.140.000	-1.160.000
4. Personalaufwand												
Löhne und Gehälter	-1.830.000	-1.840.000	-1.940.000	-2.140.000	-2.200.000	-2.270.000	-2.340.000	-2.410.000	-2.480.000	-2.550.000	-2.630.000	-2.710.000
Soziale Abgaben	-550.000	-530.000	-570.000	-640.000	-660.000	-680.000	-700.000	-720.000	-740.000	-760.000	-780.000	-800.000
5. Abschreibungen	-1.740.000	-1.710.000	-1.280.000	-1.300.000	-1.320.000	-1.340.000	-960.000	-980.000	-1.000.000	-1.020.000	-1.040.000	-1.060.000
Zunahme durch Projekt "Am Bahnhof" (+)			-360.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000	-2.160.000
6. Sonstige betriebl. Aufwendungen												
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-800.000	-800.000	-740.000	-780.000	-830.000	-850.000	-880.000	-910.000	-940.000	-970.000	-1.000.000	-1.030.000
7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen												
a) für Projekte bis 2013	-140.000	-140.000	-120.000	-110.000	-90.000	-80.000	-70.000	-60.000	-60.000	-50.000	-40.000	-40.000
b) Parkhaus Am Bahnhof (PHB)	-160.000	-100.000	-380.000	-560.000	-540.000	-530.000	-410.000	-400.000	-380.000	-360.000	-350.000	-330.000
9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit	-10.000	-55.000	-120.000	-1.200.000	-435.000	-100.000	195.000	515.000	430.000	565.000	470.000	265.000
10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	-100.000	-40.000	0	0	0	0	-60.000	-150.000	-130.000	-150.000	-130.000	-60.000
11. Sonstige Steuern	-170.000	-175.000	-190.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000	-230.000
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-280.000	-270.000	-300.000	-1.430.000	-670.000	-330.000	-100.000	140.000	70.000	190.000	110.000	-30.000

zu (**)

zu (***)

zu (****)

zu (*****)

zu (+)

zu (++)

Berücksichtigung der Eröffnung der Sedelhöfe-Tiefgarage im Hinblick auf Verlagerung von Einstellungen in die Tiefgarage der Sedelhöfe (Eröffnung: 16.07.2020)

Pandemiebedingte Erlösrückgänge berücksichtigt; Entgelterhöhung zum 1. März 2020 berücksichtigt (1,80 €/h bis zum Erreichen des Tageshöchstsatzes von 18 €)

Geplante Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof: zum 1. November 2021

Abschreibung Gebäude CCN auf 25 Jahre - zum 31.12.2020 endet die Abschreibung

Abschreibung Gebäude Deutschhaus auf 25 Jahre - zum 31.12.2024 endet die Abschreibung

Abschreibung berücksichtigt die AHK in Höhe von rd. 65,0 Mio. € für Passage und Garage (Abschreibung 30 Jahre; analog Parkhaus Am Rathaus)

Inbetriebnahme Neubaustrecke PSU Ende 2022 ff; zu erwartende, zusätzliche Einstellungen berücksichtigt

5. Finanzplanung 2020-2030

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2020 Fortschreibung €	Hochrechnung 2020 Stand 31.12.2020 €	Plan 2021 (*) €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €	Plan 2029 €	Plan 2030 €
1. Zuführung von Stammkapital												
2. Zuführung zu Rücklagen	1.840.000	1.840.000										
3. Jahresgewinn incl. Erlös aus Verkauf TG Sedelhof	-	-	-	-	-	-	-	140.000	70.000	190.000	110.000	-
4. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen latente Steuern												
5. a.) Darlehen Stadt	7.500.000	7.500.000										
b.1) Darlehen Bank 1	6.500.000	2.400.000	4.100.000									
b.2) Darlehen Bank 2			6.500.000									
b.3) Darlehen Bank 3			5.000.000	2.000.000								
6. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	1.780.000	1.710.000	1.640.000	3.480.000	3.500.000	3.120.000	3.140.000	3.160.000	3.180.000	3.200.000	3.220.000	3.220.000
7.1 Rückflüsse aus Vorratsvermögen			250.000	250.000								
7.2 Rückflüsse aus Förderprojekt "INPUT"	60.000		100.000									
8. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	1.955.500	1.955.500	1.061.000	214.000	127.000	174.000	219.000	238.000	204.000	248.000	432.000	556.000
9. Finanzierungsmittel insgesamt	19.635.500	15.405.500	18.651.000	5.944.000	3.627.000	3.294.000	3.359.000	3.538.000	3.454.000	3.638.000	3.762.000	3.776.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2020 Fortschreibung €	Hochrechnung 2020 Stand 31.12.2020 €	Plan 2021 (*) €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €	Plan 2025 €	Plan 2026 €	Plan 2027 €	Plan 2028 €	Plan 2029 €	Plan 2030 €
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte												
a.) Techn. Ausrüstung; Stufe Zukunft	230.000	180.000	150.000	150.000	150.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
b.) geförderte Investition "INPUT"	150.000	0	240.000									
c.) Anlage im Bau (**)	17.000.000	12.720.000	15.780.000	2.000.000								
2. Vorratsvermögen												
Fundament. / Gründung Hochbau (***)				600.000	600.000							
3. Jahresverlust		270.000	300.000	1.430.000	670.000	330.000						
4. Entnahme langfr. Rückstellungen												
5. Tilgung von Krediten												
a.) an den Gesellschafter	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000
b.) an Dritte (Projekte bis 2013)	628.000	628.000	628.000	628.000	524.000	336.000	212.000	175.000	47.000	47.000	47.000	47.000
c.) an Dritte (Projekt PHB)												
c.1) Darlehen Bank 1 (5%; LZ 20 Jahre)	81.000	162.500	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000
c.2) Darlehen Bank 2 (4%; LZ 25 Jahre)			170.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
c.3) Darlehen Bank 3 (4%; LZ 25 Jahre)			100.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
d.) an Gesellschafterin (Projekt PHB; 4%)			360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
f.) außerordentliche Tilgung					500.000	500.000	1.000.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
6. Veränderung kurzfr. Ford./Verb./Rückst.												
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr												
8. Freie Mittel	1.162.500	1.061.000	214.000	127.000	174.000	219.000	238.000	204.000	248.000	432.000	556.000	570.000
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	19.635.500	15.405.500	18.651.000	5.944.000	3.627.000	3.294.000	3.359.000	3.538.000	3.454.000	3.638.000	3.762.000	3.776.000

zu (*):

zu (**):

zu (***):

Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof zum 01.11.2021 (Anpassung der Abschreibung)

Stand Investitionen in Anlage im Bau zum 31.12.2020: rd. 47.210.000 € netto

In der Investitionssumme des Projektes Parkhaus Am Bahnhof enthalten; eventuell bei anstehender Hochbebauung "Aktivierung" gegenüber Investor / Stadt Ulm

6. Stellenübersicht 2021

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2021	Zahl der Stellen 2020	davon besetzt am 30.06.2020
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	10	1	2	2
	9	2	2	1
	8	4	4	4
	7	1	1	1
	6	4,25	4,25	4,75
	4	29	25	24
	2Ü	1	1	1
	2	0,5	0,5	0,5
	2**	5,5	5,5	5,5
Summe Beschäftigte		49,25	46,25	44,75

* Die Geschäftsführer führen ihr Amt als Nebenamt aus.

** Sonderregelung:

Diese Stellen sind mit ca. 27 Studenten und Rentnern in Teilzeit besetzt.

Anhang

Erläuterungen zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001	Am Bahnhof 002	Salzstadel 003	Fischerviertel 004	C C Nord 005	Spitalhof 006	Theater 007	Am Rathaus 008
	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse (***)								
Deutschhaus								
Kurzparkler à	0							
SC-Parker (*) à	0							
Dauermieter à	0							
Am Bahnhof								
Kurzparkler à		0						
SC-Parker (*) à		0						
Dauermieter à		0						
Sedelhof								
Kurzparkler à								
Dauermieter à								
Salzstadel								
Kurzparkler à			0					
SC-Parker (*) à			0					
Dauermieter à			0					
Dauermieter à								
Nachmieter à								
Fischerviertel								
Kurzparkler à				0				
SC-Parker (*) à				0				
Dauermieter à				0				
Dauermieter à				0				
Nachmieter à				0				
Congress Centrum Nord								
Kurzparkler à					0			
SC-Parker (*) à					0			
Dauermieter à					0			
Spitalhof								
112 Dauermieter à						0		
Theater								
Kurzparkler à							0	
SC-Parker (*) à							0	
Dauermieter à							0	
Am Rathaus								
Kurzparkler à								0
SC-Parker (*) à								0
Dauermieter à								0
Dauermieter à								0
Nachmieter à								0
Summen gerundet	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe gesamt				7.400.000 (**)				

Keine realistische Einschätzung pro Parkhaus möglich (**)

zu (*): Schwabencard-Parker

zu (**): Entgelterhöhung / Erhöhung Dauerparktarife nicht berücksichtigt; Darstellung im Erfolgsplan bzw. in der Erfolgsübersicht zu (***) Datenbasis: keine Datenbasis aufgrund Pandemie CoVID und deren Folgen realistisch einschätzbar

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
2. Sonstige betriebliche Erträge									
Werbeflächen, Verkaufsautomaten	10.000	0	7.000	7.000	0	0	0	25.000	0
Mieten für Verkaufs- und Lagerräume	38.000	30.000	0	0	0	0	0	2.000	0
Dauernutzungsrecht für Armstripe	0	0	0	0	0	0	135.000	0	0
Kostensätze / Schadenssätze	500	0	500	10.000	500	500	500	5.000	0
Betriebskostensatz für das PLS	0	0	0	0	0	0	0	0	5.500
Dienstleistungen für Dritte	0	0	0	0	0	0	7.100	0	0
Summen gerundet	48.500	30.000	7.500	17.000	500	500	142.600	32.000	5.500
Summe gesamt	280.000								

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus Am Bahnhof 001 €	Bahnhof 002 €	Salzstadel Fischerviertel 003 €	004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater Am Rathaus 007 €	008 €	Andere 009 €
3. Materialaufwand und bezogene Leistungen									
Reinigungsmaterial	6.000	6.000	5.000	5.000	2.000	1.000	1.000	5.000	0
Parkscheine	7.000	4.000	4.000	5.000	1.000	0	1.000	7.000	0
Fernwärme	2.500	5.000	0	0	5.500	0	0	0	0
Strom	85.000	35.000	87.000	65.000	50.000	9.000	14.000	145.000	3.000
Wasser, Entwässerung	10.000	2.500	2.500	3.500	1.500	500	1.000	6.000	0
Sonstige Kosten	700	700	700	700	700	400	700	700	400
Strom Parkleitsystem	3.200	500	3.200	3.200	3.200	0	3.200	3.200	4.800
Instandhaltung baul. Betriebsanlagen	50.000	0	20.000	20.000	10.000	10.000	10.000	40.000	5.000
Instandhaltung techn. Betriebsanlagen, Lüftung, Steuerung	180.000	0	80.000	20.000	20.000	10.000	10.000	20.000	0
Instandhaltung / Beschichtung / Hilfsmaßnahmen	20.000	0	50.000	50.000	30.000	0	200.000	30.000	0
Deck- und Glasreinigung	5.000	5.000	0	0	0	0	0	5.000	0
Sonstige Wartungen	14.700	3.000	2.000	2.000	2.500	2.500	1.000	6.000	0
Technische Prüfungen	4.000	3.000	6.000	6.000	7.000	3.000	2.000	8.000	0
Wartung Aufzüge	15.000	3.000	5.500	4.900	2.000	0	0	15.000	0
Wartung CO-Anlagen	0	3.000	4.000	5.500	4.500	2.000	0	6.000	0
Wartung Brandschutz- und Sprinkleranlagen	6.000	3.000	20.000	14.000	20.000	4.000	0	26.000	0
Müllentsorgung	2.300	1.000	1.700	1.000	1.050	0	500	1.200	0
Erbbauzins	230.000	50.000	0	0	90.000	0	150.000	180.000	0
Summen gerundet	641.000	125.000	292.000	206.000	251.000	42.000	394.000	504.000	13.000
Summe gesamt	2.470.000								

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
4. Personalaufwand									
a) Löhne und Gehälter	380.000	90.000	380.000	380.000	270.000	20.000	30.000	380.000	9.000
1 Prokurist									
7,25 Verwaltungsangestellte									
1 Meister									
4 Monteure									
28,5 Garagenwarte									
1,5 Reinigungskräfte									
ca. 27 Aushilfskräfte (Teilzeit) siehe Stellenübersicht Seite 10									
Summe gesamt	1.940.000								
b) Sozialabgaben	110.000	30.000	110.000	110.000	80.000	10.000	10.000	110.000	3.000
Gesetzliche Sozialaufwendungen									
Freiwillige soziale Aufwendungen									
Aufwendungen für Altersversorgung									
Aufwend. für Beihilfen u. Unterstützung									
Berufsgenossenschaft									
Summe gesamt	570.000								

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 € *	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
5. Abschreibungen									
Abschreibungen aus Sachanlagen	403.000	360.000	121.000	67.000	25.400	15.600	48.000	575.000	25.000
Summen	403.000	360.000	121.000	67.000	25.400	15.600	48.000	575.000	25.000
Summe gesamt	1.640.000								

zu (*): Abschreibung Gebäude CCN auf 25 Jahre - zum 31.12.2020 endete die Abschreibung
zu (**): Mit Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof / Passage beginnt die anteilige Abschreibung

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen									
Fremdleistungen (u.a. Wachdienst, Reinigung, Arbeitsicherheit, Arbeitsmedizin; Datenschutz...)	80.000	30.000	25.000	25.000	15.000	2.000	40.000	30.000	0
Miete	19.000	0	5.200	5.200	5.200	800	500	5.200	0
Hausgeld Kassenhalle Salzstadel	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0
Sonst. Versicherungen	3.500	2.500	2.000	2.000	3.500	500	1.000	3.500	0
Gebäudeversicherung	7.500	5.000	6.500	6.500	6.500	2.000	2.000	10.000	0
Beiträge, Umlagen, Gebühren	3.000	1.000	2.500	2.500	2.500	1.000	1.000	3.000	0
Fahrzeugkosten	2.600	0	2.600	2.600	2.600	600	1.600	2.600	1.000
Dienst- und Schutzkleidung	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	600	600	5.000	0
Werbekosten, Internetauftritt	4.000	1.000	4.000	4.000	4.000	0	1.000	4.000	5.000
Mitarbeiterschulung, Reise-, Fahrtkosten	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	0	0	3.000	0
Porto, Frachten	900	0	800	800	500	0	0	1.000	0
Telefon, Telefax, Internet	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	650	950	1.200	1.200
Bürobedarf	1.900	1.000	1.900	1.900	1.900	200	500	1.900	500
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	6.000	2.000	6.000	4.000	3.000	2.000	2.000	6.000	1.000
Buchführungskosten	700	700	700	700	700	100	100	700	100
EDV - Kosten (zentr. Verwaltung)	10.000	5.000	10.000	10.000	10.000	2.000	5.000	10.000	2.000
bargeldloses Bezahlen	4.400	2.000	4.000	3.400	900	0	400	9.000	0
Parkautomation ASP-Kosten	11.000	2.000	7.000	5.000	5.000	0	1.000	12.000	0
Leistungen der Stadt Ulm f. d. Verwaltung	5.500	3.000	5.500	5.500	5.500	1.250	1.000	5.500	1.250
Nebenkosten des Geldverkehrs	7.000	2.000	7.000	7.000	1.000	400	1.000	10.000	0
AR-Sitzungen	700	700	700	700	700	0	700	700	0
Sonstige Aufwendungen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	2.500	0
Summen gerundet	178.000	68.000	103.000	97.000	79.000	15.000	61.000	127.000	12.000
Summe gesamt	740.000								

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge								
Girozinsen	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0
Summen	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe gesamt	0							

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

		Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Sonstige 009 €	
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen											
bisherige Projekte	Darlehensbetrag	Zinssatz									
	€										
Bankdarlehen:	2.949.000	1,10%									
Bankdarlehen:	2.949.000										
Gesellschafterdarlehen:	1.420.000	1,20%		9.000						9.000	
Gesellschafterdarlehen:	4.760.000	1,20%								57.000	
Gesellschafterdarlehen:	420.000	1,20%									5.000
Gesellschafterdarlehen:	6.600.000										
neues Projekt	Darlehensbetrag	Zinssatz									
	€										
Parkhaus Am Bahnhof											
Gesellschafterdarlehen	9.000.000	1,20%								108.000	
Bankdarlehen	6.500.000	0,69%								41.000	
Bankdarlehen (im 1.Q 2021)	6.500.000	1,90%								103.000	
Bankdarlehen (im 2.Q 2021)	5.000.000	1,90%								40.000	
Gesellschafterbürgschaften:										78.000	10.000
Summen gerundet			9.000	370.000	0	0	57.000	0	5.000	51.000	0
Summe gesamt	490.000										

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

			Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag										
Körperschaftsteuer										
Gewerbesteuer										
Jahresüberschuss										-110.000
Zinsaufwendungen	100%	404.000								
Miete unbewegliches AV (incl. Erbbauzinsen)	20%	6.000								
	50%	<u>331.500</u>								
		741.500								
abzüglich Freibetrag		<u>100.000</u>								
		641.500								
Hinzurechnung davon	25%									160.375
EW Deutschhaus		2.496.995								
EW Am Bahnhof		0								
EW Passage		0								
EW Salzstadel		1.387.033								
EW CCNord		1.202.969								
EW Fischerviertel		880.394								
EW Spitalhof		254.931								
EW Theater		435.365								
EW Am Rathaus		<u>4.681.899</u>								
Summe		11.339.586								
abzüglich 1,2% von 140% v. EW	gerundet									<u>-190.505</u>
										-140.130
abzüglich Verlustvortrag										<u>0</u>
										0
	0,035	Messbetrag								0
	360%	Steuer gerundet								<u>0</u>
Summen			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summe gesamt						<u>0</u>				

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2021

			Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	
10. Sonstige Steuern											
Grundsteuer											
	Parkhaus	Messbetrag	x Hebesatz								
	Deutschhaus	8.739	430%	38.000							
	Am Bahnhof	16.387 (*)	430%	17.500							
	Salzstadel	4.855	430%		21.000						
	Fischerviertel	3.081	430%			13.000					
	CCNord	4.210	430%				18.000				
	Spitalhof	892	430%					4.000			
	Theater	1.846	430%						8.000		
	Am Rathaus	16.387	430%							70.000	
zu (*): geschätzt											
Summen gerundet				38.000	18.000	21.000	13.000	18.000	4.000	8.000	70.000
Summe gesamt						190.000					