

# WIRTSCHAFTSPLAN 2022

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

# Wirtschaftsplan 2022

1.	Summenübersicht	Seite	2-5
2.	Erfolgsplan	Seite	6
3.	Erfolgsübersicht	Seite	7
	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	8
5.	Finanzplanung		
	5.1. Erfolgsplan	Seite	9
	5.2. Vermögensplan	Seite	10
6.	Stellenübersicht	Seite	11

Anhang: Erläuterungen zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht

# 1. Summenübersicht 2022

Darlehensverbindlichkeiten	zum 31.12.2021	29.645.935 €
<small>(Projekte bis 2013 / Parkhaus Am Bahnhof / Passage)</small>		
Anlage im Bau (bereits investiert)	zum 31.12.2021	58.845.999 €
<small>(Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage)</small>		
Jahresfehlbetrag		900.000 €

## Planungsgrundlagen für 2022

Nach den massiven Umsatzrückgängen in den Wirtschaftsjahren 2020 und 2021 und den in 2022 aktuell nach wie vor anhaltenden Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, ist davon auszugehen, dass auch im Wirtschaftsjahr 2022 ein weiterer Rückgang der Erlöse zu erwarten ist bzw. die Prognose nicht den Annahmen aus den Zeiten vor Corona entspricht.

Die Pandemie CoViD-19 hat in 2020 und 2021 insgesamt Einnahmerückgänge in Höhe von rd. 5.660 t€ verursacht. Geht man davon aus, dass in 2022 bzw. 2023 ff noch weiter zurückhaltende Tendenzen beim Besuch von Läden, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur etc. vorhanden sind bzw. sich die Besucher des Ulmer Einzelhandels sich an die vielfältigen Online-Angebote mehr oder weniger gewöhnt haben und deshalb von einem Besuch der Stadt absehen, dann belaufen sich die kumulierten Umsatzrückgänge im Betrachtungszeitraum von 2020 bis 2023 auf bis zu 7.220 t€.

Erlöse, welche der PBG für notwendige Sanierungen, Instandhaltungen, Modernisierungen und Investitionen nicht zur Verfügung stehen werden und nicht mehr generiert werden können.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie bis Ende März 2022 weiter aufrecht erhalten bleiben. Annahmen für Herbst und Winter, insbesondere für das (Vor-) Weihnachtsgeschäft können nicht getroffen werden.

Die Eröffnung des Parkhauses Am Bahnhof ist nun vor Ostern 2022 geplant.

Die Inbetriebnahme wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Umverteilungen der Parkeinstellungen in den umliegenden Parkhäusern führen, wie z.B. dem Parkhaus Sedelhöfe (privater Betreiber, B+B) bzw. den Parkierungsbauten der PBG, z.B. beim Deutschhaus bzw. Fischerviertel, führen. Jedoch bieten sich für die PBG mit der Eröffnung des Parkhauses und der Passage in bester infrastruktureller Lage zur Innenstadt, zum ÖPNV und zum Ulmer Hauptbahnhof weitreichende zukünftige Vorteile.

In Erwartung, dass mit Beginn der Osterferien wieder Normalität einkehren kann, werden für das Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse in Höhe von rd. 9.010 t€ netto prognostiziert. Darin enthalten sind die zu erwartenden Erlöse aus Kurzparkern / SchwabenCard, Dauerparkern und der eingeplanten Anpassung der Parkentgelte zum 1. März 2022.

Mit der Anpassung der Kurzparkentgelte ab dem 1. März 2022 sind zusätzliche Einnahmen in Höhe von rd. 400 t€ zu erwarten. Die Anpassung der Parkentgelte bei der PBG soll u.a. die in den Jahren 2020, 2021 und im aktuellen Wirtschaftsjahr aufgelaufenen Einnahmeausfälle etwas kompensieren und eine mögliche Grundlage für die anstehenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten und Ausbaustufen ZUKUNFT schaffen.

Zudem wird das moderne und sich in bester Lage befindliche Parkhaus Am Bahnhof zu Steigerung der Umsatzerlöse beitragen. Die getroffenen Annahmen zu den Umsatzerlösen aller Parkierungsbauwerke der PBG sind dem **Anhang A1** des Wirtschaftsplanes zu entnehmen.

Im Wirtschaftsjahr 2022 sind – abhängig von der Entwicklung der Einnahmen – weitere technische Maßnahmen im vorbeugenden Brandschutz, wie z.B. eine Ausweitung der Überwachungsflächen (Brandmeldung) geplant. Gerade im Zusammenhang mit eventuell zu erwartenden, zukünftigen Anforderungen beim Brandschutz im Hinblick auf die zunehmende Anzahl an E-KFZ – nicht nur im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ladeinfrastruktur in den Ulmer Parkhäusern.

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 2024 (kumuliert rd. 7.300 t€) wurde hier der Ansatz von 2020 (rd. 3.100 t€ über 4 Jahre; vgl. Wirtschaftsplan 2020) auf rd. 1.800 t€ über eine Laufzeit von 4 Jahren reduziert. Jedoch sind hierfür in den Planungen ab 2026 ff noch weitere Finanzmittel eingeplant. Sollten sich die Umsatzerlöse nicht wie in der Planung angenommen entwickeln, so kann nach wie vor kurzfristig bei den Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen gegengesteuert werden. Jedoch ist an dieser Stelle anzumerken, dass sich der Aufwand für diese (Bau-)Arbeiten zukünftig erhöhen wird. Neben den nach wie vor immensen und nicht abzuschätzenden Steigerungen der Preise für Material und Arbeitsleistungen ist auch der ursprünglich getroffene Ansatz bzgl. Umfang der anstehenden Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten anzupassen bzw. zu justieren.

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 rd. 550 Stellplätze (Stand 31.12.2021) können die Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten der anderen Parkierungsanlagen der Ulmer Parkbetriebe effizienter durchgeführt werden.

Sollten sich die Umsatzerlöse nicht wie in der Planung angenommen entwickeln so könnte kurzfristig bei Investitionen der „Ausbaustufe ZUKUNFT“ gegengesteuert werden. Da aktuell in 2022, 2023 und 2024 bis zu 300 t€ vorgesehen sind, wird empfohlen, diese Mindestinvestitionsstrategie nicht zu verlassen. In den Jahren 2025 und 2026 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.

Kosten für Wartung der Sicherheitstechnik (CO-Meldung, Brandschutzeinrichtungen, ...) und Gebäudetechnik (Aufzüge, Rolltreppen, Lüftungsanlagen, ...) stehen nach wie vor an und sind zudem vertraglich fixiert.

Durch die aktive Teilnahme an Förderprojekten (von Land, Bund, digitale Agenda) können gegebenenfalls bereits eingeplante bzw. vorgesehene Ausbaustufen durch Fördermittel bestritten werden.

In 2021 wurde das Förderprojekt INPUT (16 Ladepunkte mit Lastmanagement und (Park-)Sensorik für das Parkhaus CongressCentrumNord (CCN)) weitestgehend abgeschlossen. Von rd. 253 t€ Investitionen in modernste Technik wurden rd. 100 t€ (rd. 40 % der Gesamtinvestition) vom Land Baden-Württemberg gefördert. Der offizielle Projektabschluss des Projektes, welches gemeinsam mit der Technischen Hochschule Ulm, den Stadtwerken Ulm / Neu-Ulm und der citysens GmbH realisiert wurde, steht noch aus.

In 2022 werden weitere 40 Ladepunkte in den Parkhäusern Fischerviertel und Salzstadel realisiert. Neben dem Ausbau der LIS werden zudem jeweils 2 Stellplätze für Carsharing geschaffen. In Verbindung mit dem Förderprojekt sollen im bzw. im Umfeld der Parkgaragen jeweils 2 Lastenräderstationen mit jeweils 2 E-Lastenrädern aufgebaut werden. Dies wird ermöglicht durch Fördergelder vom Verkehrsministerium des Landes Baden-Württemberg. Insgesamt investiert die PBG in das Projekt „E-Quartiershub“ (Name des Förderprojektes) hier rd. 750 t€. Davon werden rd. 605 t€ vom Land Baden-Württemberg übernommen.

Durch die insgesamt 40 zum E-Quartiershub umzuwidmenden Parkplätze wird ein attraktiveres Angebot für Kurz- und Dauerparker realisiert werden. Insbesondere für Anwohner mit E-KFZ, welche keine Möglichkeit zum Parken und Laden haben, sollen die Ladepunkte für in erster Linie für „E-Nachtparker“ und Anwohnern mit E-KFZ zur Verfügung stehen. Die Abrechnung der Parkentgelte erfolgt über die PBG. Die Abrechnung der Stromkosten der Ladevorgänge erfolgt über die SWU bzw. ladenetz.de. Mit dem besonders günstigen Nachtparktarif (z.Zt. 35 €/ brutto / Monat) und Parkzeiten von zukünftig 18.00 Uhr

bis 09.00 Uhr des Folgetages (an Werktagen) und einer inkludierten Einstellung an Sonntagen wird ein günstiges und sicherlich attraktives Park-Angebot geschaffen.

Die Ulmer Parkbetriebe werden vor Ostern 2022 das Parkhaus Am Bahnhof eröffnen. Rd. 550 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 die zunehmende Anzahl von E-Fahrzeugen vorgesehen.

Das in erster Linie zu erreichende Ziel, war und ist, das Projekt „Parkhaus Am Bahnhof / Passage“ mit all den Abhängigkeiten zu, „Rücksichtnahme“ auf, Einwirkungen aus den Projekten „Stammstrecke Linie 2“, „Bahnhofplatz“, Neuordnung der Friedrich-Ebertstraße, dem Projekt „Sedelhöfe“ und noch mitten in der Realisierungsphase all der Projekte im direkten Bahnhofsumfeld hinzugekommenen Neubau des Hotels „me and all“ fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen.

Mit Inbetriebnahme der Neubaustrecke Ulm-Stuttgart bzw. Stuttgart-Ulm im Dezember 2022 erwartet die PBG zudem zunehmende Einstellungen beim Parkhaus Am Bahnhof, da bis zu diesem Zeitpunkt auch die Ein- und Ausfahrten zum neuen Parkhaus vollständig zur Verfügung stehen.

Mit Fertigstellung der Bauarbeiten am Bahnhofplatz, der Stammstrecke und der Friedrich-Ebert-Straße im Sommer / Herbst 2022 stehen zudem beim Parkhaus Deutschhaus wieder (fast) alle Ein- und Ausfahrten zur Verfügung. Mit Ausnahme des im Zuge der Neuplanungen weggefallenen Linksabbiegers (von der Olgastraße kommend) gibt es wieder die zwei Ausfahrts Spuren in Richtung Süden zum Ehinger Tor. Der Rechtsabbieger in die Friedrich-Ebert-Straße bleibt nach wie vor erhalten. Für das Parkhaus Deutschhaus werden zukünftig durch die wesentlich verbesserte Bahnanbindung eine Zunahme der Einstellzahlen erwartet.

Ein Jahresgewinn / Jahresüberschuss ist in den kommenden Wirtschaftsjahren 2022 bis 2025 nicht zu erwarten. U.a. hervorgerufen durch die massiven, pandemiebedingten Rückgänge der Einnahmeerlöse in den Geschäftsjahren 2020, 2021 bzw. 2022 ff. Die durch das Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage hinzukommenden Abschreibungen wirken sich ebenfalls auf die zukünftigen Jahresergebnisse aus.

Wie im Erfolgsplan auf Seite 9 des Wirtschaftsplanes 2022 prognostiziert, wird ab 2026 wieder mit einem ausgeglichenen Ergebnis bzw. Jahresüberschüssen gerechnet. Durch moderate Anpassung der Entgelte – im Wesentlichen erforderlich aufgrund der eingeplanten, tarifbedingten und marktbedingten Steigerungen der Aufwendungen für Personal bzw. Material und Fremdleistungen. Insbesondere sind auf dem Energiemarkt, Materialmarkt und auch bei den externen Dienstleistungen für Instandhaltung, Wartung bzw. Sanierung aktuell keine zuverlässigen bzw. verbindlichen Prognosen ansetzbar.

Bzgl. der Entwicklung der Abschreibungen ist anzumerken, dass das Gebäude Parkhaus CCN (Congress-CentrumNord) nach rd. 25 Jahren Abschreibungsdauer zum 31.12.2020 abgeschrieben ist. Dies wurde bereits in den zurückliegenden Wirtschaftsplänen und Jahresabschlüssen berücksichtigt. Beim Parkhaus Deutschhaus laufen die Abschreibungen auf das Gebäude zum 31.12.2024 aus. In der Planung für das Jahr 2021 wurde bereits ein anteiliger Abschreibungsbeginn für das Parkhaus Am Bahnhof / Passage mit Beginn im 4.Quartal 2021 berücksichtigt. Durch die Verschiebung der Eröffnung ins Frühjahr 2022 verschiebt sich die Abschreibung der Gebäude anteilig. In der Hochrechnung für den Wirtschaftsplan 2022 wurde keine Abschreibung für das Projekt in 2021 zu Grunde gelegt.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 ergibt sich durch die Inbetriebnahme der Garage und Passage zu Beginn des 2. Quartals 2022 eine prognostizierte Abschreibung in Höhe von rd. 1.610 t€. In Summe mit den bestehenden Abschreibungen (Bestandsbauwerke und -anlagen der PBG) ergibt sich für 2022 eine kumulierte Abschreibung in Höhe von rd. 2.930 t€. Ab 2023 erfolgt eine Abschreibung des Projektes Parkhaus Am Bahnhof / Passage zu 100% (rd. 2.160 t€). Die Abschreibungsdauer für das Gebäude beträgt analog zum Parkhaus Am Rathaus rd. 30 Jahre.

Der Finanzierungsbedarf entsteht im Wesentlichen aus den Investitionen in das Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage. Der in 2022 noch enthaltene Investitionsanteil in Höhe von rd. 5.800 t€ begründet sich durch die restlichen Rohbau- und Ausbauleistungen und die zu erwartenden Schlussrechnungen der beauftragten Firmen. Zudem stehen die im Zusammenhang mit Ausbaustufen ZUKUNFT (Sensoren,

Modernisierungen bei der Parkautomation, ...) und in Förderprojekte wie z.B. E-QuartiersHubs geplanten Maßnahmen an.

Trotz der prognostizierten Jahresfehlbeträge / Jahresverluste bis 2026 können die Verbindlichkeiten aus Zins- und Tilgung der Darlehen im Zusammenhang mit dem Investitionsprojekt „Parkhaus Am Bahnhof / Passage“ weiter bedient werden. Die Tilgungsraten u.a. der Bankdarlehen der Finanzierung des Parkhauses Am Rathaus reduzieren sich ab 2023 wesentlich, da die Darlehen sukzessive getilgt wurden und werden. Nach 16 Jahren Betrieb der Garage in der Neuen Mitte ist ein großer Teil der Darlehen zurückbezahlt. In 2027 ff werden lediglich noch rd. 47 t€ für Bestandsbauwerke zur Tilgung fällig.

An dieser Stelle darf und muss angemerkt werden, dass die bisher getätigten Investitionen in bester Lage und hoher Qualität, insbesondere beim Parkhaus Am Rathaus und Deutschhaus und aktuell beim Parkhaus Am Bahnhof, eine wesentliche Rolle zum zukünftigen Erfolg der wirtschaftlichen Entwicklung der PBG beitragen.

Mit den modernen Parkhäusern Am Bahnhof, Deutschhaus und Am Rathaus ist ein grundlegender Beitrag für die Zukunft geleistet worden. Den Parkhäusern aus den 80er Jahren (Salzstadel und Fischerviertel) werden u.a. durch ihre Lage innerhalb des Altstadtringes und den zukünftig anstehenden, infrastrukturellen Qualitätsverbesserungen, z.B. durch den geförderten Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, ebenfalls eine wichtige Rolle innerhalb des Parkraummanagements der Stadt zu teil. Es muss jedoch bei den zukünftigen Entwicklungen berücksichtigt werden, dass die Parkhäuser Salzstadel und Fischerviertel zu einem wesentlichen Anteil zur Attraktivität des Einzelhandels, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen (z.B. in der Platzgasse und den sich anschließenden Gassen) beitragen.

Für die Tilgung beim Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage werden die nächsten 20 bzw. 25 Jahre in Summe rd. 1.225 t€ anzusetzen sein. In 2022 werden rd. 950 t€ an Darlehen getilgt.

Festzustellen ist, dass die aktuelle Investitionsplanung und die Liquidität der Gesellschaft auf Basis der - bis dato getroffenen Annahmen - nicht gefährdet ist. Sollten sich jedoch weitere pandemiebedingten Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft bzw. die prognostizierten Einnahmeerlöse ergeben - z.B. durch Verlängerung der Maßnahmen des Lockdowns bzw. erneute und sich wiederholende Einschränkungen des öffentlichen Lebens - so muss in 2022 die Bereitstellung von Finanzmitteln (z.B. Darlehen, Zuführungen in die Kapitalrücklage) geprüft werden.

Sollte sich die Einnahmeerlöse wie prognostiziert entwickeln, dann stehen in den Jahren 2023 ff zusätzliche liquide Mittel von rd. 750 t€ / Jahr zur Verfügung, welche z.B. für Sondertilgungen, für umfangreichere Sanierungen bzw. Instandhaltungen von Bestandsgaragen oder für weitere Ausbaustufen ZUKUNFT vorgesehen werden können.

Für das Wirtschaftsjahr 2022 ist wie im Sachbericht „Auswirkungen Pandemie“ ausführlich erwähnt, von einer eigentlich noch nicht planbaren (Erlös-)Entwicklung auszugehen. In direktem Zusammenhang mit den Maßnahmen zum „Herunterfahren“ des öffentlichen Lebens, schrittweisen Lockerungen, dem wieder „Hochfahren“, usw., spiegelt sich das Ergebnis bei den Ulmer Parkbetrieben wider.

Eine mehr oder weniger verbindliche Prognose zu erstellen ist aktuell nicht leistbar. Die nicht vorhersehbaren Auswirkungen der Pandemie CoViD-19 und die damit einhergehenden, seitens der Bundes- bzw. Landesbehörden angeordneten und umzusetzenden Maßnahmen, ermöglichen aktuell keine kurz-, mittel-, oder langfristigen bzw. verbindlichen Planungsansätze.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Planungsansätze für die zukünftigen Wirtschaftsjahre den Erfahrungswerten der zurückliegenden Jahre entspricht. Alle, bis dato realisierten Parkierungsprojekte der Ulmer Parkbetriebe haben im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld zu einer Verbesserung der Frequenz und Aufenthaltsqualität beigetragen bzw. zu einem attraktiven und bequemen Start in das „Erlebnis“ City geführt. Die Erwartungen an die Entwicklungen im Zusammenhang mit „Stuttgart 21“, die Inbetriebnahme der Neubaustrecke Ulm – Stuttgart / Stuttgart - Ulm sind zudem ein elementarer Bestandteil der getroffenen Annahmen und lassen in eine positive Zukunft blicken.

## 2. Erfolgsplan 2022

	Plan 2022	Hochrechnung 2021 (31.12.2021)	Plan 2021	Ergebnis 2020 (gerundet)
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	8.610.000	6.250.000	7.400.000	6.772.000
zzgl. aus Entgelterhöhung	400.000		60.000	
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	155.000	265.000	145.000	147.100
Dauernutzungsrecht	135.000	134.000	135.000	135.000
<b>3. Materialaufwand</b>				
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.515.000	-1.305.000	-1.390.000	-1.251.000
Sanierung / Abdichtung	-500.000	-20.000	-380.000	-15.500
Erbbauzins	-875.000	-644.000	-700.000	-643.000
<b>4. Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	-2.130.000	-1.878.000	-1.940.000	-1.853.000
Soziale Abgaben	-640.000	-546.000	-570.000	-525.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-2.930.000	-1.314.000	-1.640.000	-1.713.000
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
Verwalt., Fremdleist., Versich., Werbung usw.	-880.000	-600.000	-740.000	-720.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0	0	0	0
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-440.000	-285.000	-490.000	-208.000
<b>9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit</b>	-610.000	57.000	-110.000	126.000
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertra</b>	0	-2.000	0	7.000
<b>11. Grundsteuern</b>	-290.000	-180.000	-190.000	-172.500
<b>12. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-900.000</b>	<b>-130.000</b>	<b>-300.000</b>	<b>-40.000</b>

### 3. Erfolgsübersicht 2022

	Deutsch- haus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salz-stadel 003 €	Fischer- viertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €	Andere 010 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	1.540.000	1.470.000	1.350.000	1.190.000	460.000	100.000	100.000	2.400.000	0	0
aus Entgelterhöhung Kurzparker (Tageshöchstsatz / Abendtarif)	90.000	40.000	50.000	50.000	10.000	0	10.000	150.000		
aus Entgelterhöhung Dauerparker										
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>										
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	59.700	19.800	9.100	4.000	500	500	9.100	40.700	10.000	6.200
Dauernutzungsrecht	0	0	0	0	0	0	135.000	0	0	0
<b>3. Materialaufwand</b>										
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-372.000	-207.000	-192.000	-168.000	-140.000	-46.000	-50.000	-263.000	-67.000	-14.000
Instandhaltung Beschichtung / Sanierung	-50.000	0	-50.000	-50.000	-100.000	0	-200.000	-50.000	0	0
Erbbauzins	-230.000	-180.000	0	0	-90.000	0	-155.000	-180.000	-40.000	0
<b>4. Personalaufwand</b>										
Löhne und Gehälter	-350.000	-380.000	-350.000	-350.000	-280.000	-10.000	-10.000	-380.000	-10.000	-10.000
Soziale Abgaben	-105.000	-114.000	-105.000	-105.000	-84.000	-3.000	-3.000	-114.000	-3.000	-3.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-403.000	-1.270.000	-123.000	-67.000	-39.000	-16.000	-48.000	-575.000	-350.000	-35.000
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>										
Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-164.000	-142.000	-109.000	-103.000	-85.000	-15.000	-71.000	-132.000	-52.000	-11.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-8.000	-329.000	0	0	-55.000	0	-3.000	-44.000	0	0
<b>9. Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit</b>	7.700	-1.092.200	480.100	401.000	-402.500	10.500	-285.900	852.700	-512.000	-66.800
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>11. Grundsteuern</b>	-38.000	-70.000	-21.000	-13.000	-18.000	-4.000	-8.000	-70.000	-44.000	0
<b>12. Jahresergebnis</b>	<b>-30.000</b>	<b>-1.162.000</b>	<b>459.000</b>	<b>388.000</b>	<b>-421.000</b>	<b>7.000</b>	<b>-294.000</b>	<b>783.000</b>	<b>-556.000</b>	<b>-67.000</b>
<b>13. Jahresfehlbetrag gesamt</b>	<b>-900.000</b>									

## 4. Vermögensplan 2022

### 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	5.000.000	€
6. Abschreibungen und Anlagenabgänge	2.930.000	€
7. Rückflüsse aus Vorratsvermögen (Erstattungen)	250.000	€
7.1 Rückflüsse aus Vorratsvermögen (Förderprojekte)	550.000	€
8. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	1.259.000	€
<b>9. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>9.989.000</b>	<b>€</b>

### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte		
a.) u.a. technische Anlagen; Verschiedenes; Förderprojekte	850.000	€
b.) Anlage im Bau / Planung (Parkhaus Am Bahnhof / Passage)	5.800.000	€
2. Entnahme aus Rücklagen	-	€
3. Jahresverlust/Gewinn	900.000	€
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"	627.770	€
b2.) an Dritte "Projekt Parkhaus Am Bahnhof / Passage"	585.000	€
6. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	€
7. Freie Mittel	482.230	€
<b>8. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>9.989.000</b>	<b>€</b>

## 5. Finanzplanung 2021 - 2031 Erfolgsplan

	Plan 2021	Hochrechnung 2021 (**) 31.12.2021	Plan 2022 (***) / (***) / (++)	Plan 2023 (++)	Plan 2024 (++)	Plan 2025 (++) / (*****)	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.400.000	6.250.000	8.610.000	9.910.000	9.910.000	10.290.000	10.290.000	10.670.000	10.670.000	11.050.000	11.050.000	11.430.000
zzgl. Entgelterhöhung	60.000		400.000		300.000		300.000		300.000		300.000	
zzgl. Anpassung Dauerparktarife					75.000		75.000		75.000		75.000	
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>												
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	145.000	265.000	155.000	295.000	295.000	305.000	305.000	315.000	320.000	330.000	335.000	335.000
Dauernutzungsrecht	135.000	134.000	135.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
<b>3. Materialaufwand</b>												
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.390.000	-1.305.000	-1.515.000	-1.560.000	-1.660.000	-1.710.000	-1.760.000	-1.810.000	-1.860.000	-1.920.000	-1.980.000	-2.040.000
Instandsetzungen / Sanierungen	-380.000	-20.000	-500.000	-300.000	-500.000	-500.000	-500.000	-500.000	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Erbbauzins	-700.000	-644.000	-875.000	-960.000	-980.000	-980.000	-980.000	-980.000	-1.030.000	-1.030.000	-1.080.000	-1.080.000
<b>4. Personalaufwand</b>												
Löhne und Gehälter	-1.940.000	-1.878.000	-2.130.000	-2.190.000	-2.260.000	-2.330.000	-2.400.000	-2.470.000	-2.540.000	-2.620.000	-2.700.000	-2.780.000
Soziale Abgaben	-570.000	-546.000	-640.000	-660.000	-680.000	-700.000	-720.000	-740.000	-760.000	-780.000	-800.000	-820.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-1.640.000	-1.314.000	-1.310.000	-1.259.000	-1.243.000	-830.000	-712.000	-694.000	-682.000	-679.000	-678.000	-677.000
Zunahme durch Projekt "Am Bahnhof" (+)			-1.620.000	-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
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>												
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-740.000	-600.000	-880.000	-970.000	-1.000.000	-1.030.000	-1.060.000	-1.090.000	-1.120.000	-1.150.000	-1.180.000	-1.220.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>												
a) für Projekte bis 2013	-120.000	-110.000	-100.000	-90.000	-70.000	-70.000	-60.000	-50.000	-50.000	-40.000	-40.000	-30.000
b) Parkhaus Am Bahnhof (PHB)	-270.000	-200.000	-340.000	-320.000	-310.000	-300.000	-290.000	-280.000	-260.000	-250.000	-240.000	-230.000
<b>9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit</b>	-110.000	57.000	-610.000	-124.000	-143.000	125.000	468.000	351.000	793.000	641.000	792.000	618.000
<b>10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	0	-2.000	0	0	0	-40.000	-140.000	-110.000	-240.000	-190.000	-240.000	-190.000
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-190.000	-180.000	-290.000	-290.000	-310.000	-310.000	-330.000	-330.000	-350.000	-350.000	-350.000	-350.000
<b>12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>-300.000</b>	<b>-130.000</b>	<b>-900.000</b>	<b>-410.000</b>	<b>-450.000</b>	<b>-230.000</b>	<b>0</b>	<b>-90.000</b>	<b>200.000</b>	<b>100.000</b>	<b>200.000</b>	<b>80.000</b>

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 2022 berücksichtigt

Geplante Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof: Anfang April 2022

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 2021-2031

### Vermögensplan

#### A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2021	HR 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital												
2. Zuführung zu Rücklagen												
3. Jahresgewinn	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000	100.000	200.000	80.000
4. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen latente Steuern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. a.) Darlehen Stadt		2.000.000	5.000.000									
b.1) Darlehen Bank 1	4.100.000	4.100.000										
b.2) Darlehen Bank 2	6.500.000	6.500.000										
b.3) Darlehen Bank 3	5.000.000											
6. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	1.640.000	1.314.000	2.930.000	3.419.000	3.403.000	2.990.000	2.872.000	2.854.000	2.842.000	2.839.000	2.838.000	2.837.000
7.1 Rückflüsse aus Vorratsvermögen	250.000	-	250.000	250.000								
7.2 Rückflüsse aus Förderprojekten	100.000	95.000	550.000									
8. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	1.061.000	1.177.000	1.259.000	482.230	557.814	515.814	404.814	442.814	500.814	586.814	569.814	401.814
<b>9. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>18.651.000</b>	<b>15.186.000</b>	<b>9.989.000</b>	<b>4.151.230</b>	<b>3.960.814</b>	<b>3.505.814</b>	<b>3.276.814</b>	<b>3.296.814</b>	<b>3.542.814</b>	<b>3.525.814</b>	<b>3.607.814</b>	<b>3.318.814</b>

#### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2021	HR 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028	Plan 2029	Plan 2030	Plan 2031
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte												
a.) Techn. Ausrüstung; Stufe Zukunft	150.000	100.000	250.000	250.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
b.) Förderprojekte (u.a. INPUT; E-HuB)	240.000	230.000	600.000	50.000								
c.) Anlage im Bau (**)	15.780.000	12.000.000	5.800.000									
2. Vorratsvermögen												
Fundament. / Gründung Hochbau (***)				600.000	600.000							
3. Jahresverlust	300.000	130.000	900.000	410.000	450.000	230.000	0	90.000				
4. Entnahme langfr. Rückstellungen												
5. Tilgung von Krediten												
a.) an die Gesellschafterin (Projekte bis 2013)	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	627.770	524.416	336.000	212.000	175.000	47.000	47.000	47.000	47.000	47.000
c.) an Dritte (Projekt PHB / Passage)												
c.1) Darlehen Bank 1 (5%; LZ 20 Jahre)	325.000	325.000	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	130.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000	260.000
d.) an Gesellschafterin (Projekt PHB / Passage)												
d.1) Gesellschafterdarlehen (4%; LZ 25 Jahre)	360.000		360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
d.2) Gesellschafterdarlehen (4%; LZ 25 Jahre)	100.000			280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000	280.000
f.) außerordentliche Tilgung				750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	1.000.000	1.000.000	1.250.000	750.000
6. Veränderung kurzfr. Ford./Verb./Rückst.												
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr												
8. Freie Mittel	214.000	1.259.000	482.230	557.814	515.814	404.814	442.814	500.814	586.814	569.814	401.814	612.814
<b>9. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>18.651.000</b>	<b>15.186.000</b>	<b>9.989.000</b>	<b>4.151.230</b>	<b>3.960.814</b>	<b>3.505.814</b>	<b>3.276.814</b>	<b>3.296.814</b>	<b>3.542.814</b>	<b>3.525.814</b>	<b>3.607.814</b>	<b>3.318.814</b>

zu (\*):

zu (\*\*):

zu (\*\*\*):

Inbetriebnahme Parkhaus Am Bahnhof zum 09.04.2022 (Anpassung der Abschreibung)  
Stand Investitionen in Anlage im Bau zum 31.12.2021: rd. 58.800.000 € netto (Hochrg.)  
In der Investitionssumme des Projektes Parkhaus Am Bahnhof / Passage enthalten;  
eventuell bei anstehender Hochbebauung "Aktivierung" gegenüber Investor / Stadt Ulm

## 6. Stellenübersicht 2022

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2022	Zahl der Stellen 2021	davon besetzt am 30.06.2021
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	11	2	2	2
	10	0	0	0
	9	1	1	1
	8	5,25	4,75	4,75
	7	1	1	1
	6	3	3	3
	4	29	28	25
	2Ü	0,5	1	1
	2	1	0,5	0,5
	2**	5	5	5,5
<b>Summe Beschäftigte</b>		<b>48,75</b>	<b>47,25</b>	<b>44,75</b>

\* 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 2022

		Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	
<b>1. Umsatzerlöse</b>										
Deutschhaus										
	450.000 Kurzparker	à 3,05	1.372.500							
	12.000 SC-Parker (*)	à 2,77	33.240							
	70 Dauermieter	à 163,87	137.647							
Am Bahnhof										
	500.000 Kurzparker	à 2,90		1.450.000						
	0 SC-Parker (*)	à 2,60		0						
	10 Dauermieter	à 210,08		12.605						
	5 Dauermieter	à 252,10		7.563						
Salzstadel										
	400.000 Kurzparker	à 2,95		1.180.000						
	15.000 SC-Parker (*)	à 2,48		37.200						
	30 Dauermieter	à 92,44		33.277						
	60 Dauermieter	à 126,05		90.756						
	15 Nachmieter	à 29,41		5.294						
Fischerviertel										
	350.000 Kurzparker	à 2,94			1.029.000					
	6.000 SC-Parker (*)	à 2,64			15.840					
	23 Dauermieter	à 92,44			25.513					
	80 Dauermieter	à 126,05			121.008					
	8 Nachmieter	à 29,41			2.824					
Congress Centrum Nord										
	65.000 Kurzparker	à 2,36				153.400				
	2.000 SC-Parker (*)	à 2,39				4.780				
	350 Dauermieter	à 71,43				300.000				
Spitalhof										
	112 Dauermieter	à 71,43					96.000			
Theater										
	10.000 Kurzparker	à 2,73						27.300		
	500 SC-Parker (*)	à 2,68						1.340		
	79 Dauermieter	à 79,83						75.681		
Am Rathaus										
	800.000 Kurzparker	à 2,72							2.176.000	
	40.000 SC-Parker (*)	à 2,60							104.000	
	61 Dauermieter	à 147,06							107.647	
	6 Dauermieter	à 226,89							16.336	
	6 Nachmieter	à 29,41							176	
<b>Summen gerundet</b>			<b>1.540.000</b>	<b>1.470.000</b>	<b>1.350.000</b>	<b>1.190.000</b>	<b>460.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>2.400.000</b>
<b>Summe gesamt</b>						<b>8.610.000 (**)</b>				

zu (\*): Schwabencard-Parker

zu (\*\*): Datenbasis: keine Datenbasis aufgrund Pandemie CoVID und deren Folgen realistisch einschätzbar

## Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

	Deutsch- haus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salz- stadel 003 €	Fischer- viertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €	Andere 010 €
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>										
Werbeflächen, Verkaufsautomaten	10.500	19.800	8.600	3.800	0	0	0	33.000	0	0
Mieten für Verkaufs- und Lagerräume	48.700	0	0	0	0	0	0	2.700	10.000	0
Dauernutzungsrecht für Armstripe	0	0	0	0	0	0	135.000	0	0	0
Kostenersätze / Schadensersatz	500	0	500	500	500	500	500	5.000	0	0
Betriebskostenersatz für das PLS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.200
Dienstleistungen für Dritte	0	0	0	0	0	0	8.600	0	0	0
<b>Summen gerundet</b>	<b>59.700</b>	<b>19.800</b>	<b>9.100</b>	<b>4.000</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>144.100</b>	<b>40.700</b>	<b>10.000</b>	<b>6.200</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>290.000</b>									

## Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

	Deutsch- haus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salz- stadel 003 €	Fischer- viertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €	Andere 010 €
<b>3. Materialaufwand und bezogene Leistungen</b>										
Reinigungsmaterial	7.000	7.000	6.000	6.000	3.000	2.000	2.000	6.000	2.000	0
Parkscheine	6.000	6.000	4.500	4.500	1.500	0	1.500	7.500	0	0
Fernwärme	3.000	5.000	0	0	6.000	0	0	0	10.000	0
Strom	90.000	130.000	90.000	70.000	55.000	10.000	17.000	140.000	30.000	4.000
Wasser, Entwässerung	10.500	5.000	3.000	4.000	2.000	1.000	1.500	6.500	2.000	0
Sonstige Kosten	700	700	700	700	700	400	700	700	0	400
Strom Parkleitsystem	3.200	3.200	3.200	3.200	3.200	0	3.200	3.200	0	4.800
Instandhaltung baul. Betriebsanlagen	20.000	0	30.000	20.000	10.000	10.000	10.000	10.000	2.500	5.000
Instandhaltung techn. Betriebsanlagen, Lüftung, Steuerung	180.000	0	15.000	20.000	20.000	10.000	10.000	20.000	5.000	0
Instandhaltung / Beschichtung / Hilfsmaßnahmen	50.000	0	50.000	50.000	100.000	0	200.000	50.000	0	0
Deck- und Glasreinigung	5.500	7.000	0	0	0	0	0	5.500	2.000	0
Sonstige Wartungen	14.700	3.000	2.000	2.000	2.500	2.500	1.000	6.000	5.000	0
Technische Prüfungen	4.000	3.000	6.000	6.000	7.000	3.000	2.000	8.000	2.000	0
Wartung Aufzüge	19.000	5.500	6.000	5.500	2.500	0	0	16.000	0	0
Wartung Fahrtreppen	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000	0
Wartung CO-Anlagen	0	15.000	4.000	6.000	5.500	2.000	0	6.500	0	0
Wartung Brandschutz- und Sprinkleranlagen	6.000	15.000	20.000	19.000	20.000	5.000	1.000	26.000	2.000	0
Müllentsorgung	2.300	1.200	1.700	1.000	1.050	0	500	1.200	1.000	0
Erbbauzins	230.000	180.000	0	0	90.000	0	155.000	180.000	40.000	0
<b>Summen gerundet</b>	<b>652.000</b>	<b>387.000</b>	<b>242.000</b>	<b>218.000</b>	<b>330.000</b>	<b>46.000</b>	<b>405.000</b>	<b>493.000</b>	<b>107.000</b>	<b>14.000</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>2.890.000</b>									

## Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

	Deutsch- haus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salz-stadel 003 €	Fischer- viertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €	Andere 010 €
<b>4. Personalaufwand</b>										
a) Löhne und Gehälter	350.000	380.000	350.000	350.000	280.000	10.000	10.000	380.000	10.000	10.000
1 Prokurist										
7,25 Verwaltungsangestellte										
1 Meister										
4 Monteure										
28 Garagenwarte										
1,0 Reinigungskräfte										
ca. 27 Aushilfskräfte (Teilzeit) siehe Stellenübersicht Seite 10										
<b>Summe gesamt</b>	<b>2.130.000</b>									
b) Sozialabgaben	105.000	114.000	105.000	105.000	84.000	3.000	3.000	114.000	3.000	3.000
Gesetzliche Sozialaufwendungen										
Freiwillige soziale Aufwendungen										
Aufwendungen für Altersversorgung										
Aufwend. für Beihilfen u. Unterstützung										
Berufsgenossenschaft										
<b>Summe gesamt</b>	<b>640.000</b>									

## Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

	Deutsch- haus 001 €	(**) Am Bahnhof 002 €	Salz-stadel 003 €	Fischer- viertel 004 €	(*) C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	(**) Passage 009 €	Andere 010 €
5. Abschreibungen										
Abschreibungen aus Sachanlagen	403.000	1.270.000	123.000	67.000	39.000	16.000	48.000	575.000	350.000	35.000
<b>Summen</b>	<b>403.000</b>	<b>1.270.000</b>	<b>123.000</b>	<b>67.000</b>	<b>39.000</b>	<b>16.000</b>	<b>48.000</b>	<b>575.000</b>	<b>350.000</b>	<b>35.000</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>2.930.000</b>									

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 2022

	Deutsch- haus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salz- stadel 003 €	Fischer- viertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €	Andere 010 €
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>										
Fremdleistungen (u.a. Wachdienst, Reinigung, Arbeitsicherheit, Arbeitsmedizin; Datenschutz...)	80.000	60.000	25.000	25.000	15.000	2.000	50.000	30.000	40.000	0
Miete / Leasing	1.600	0	5.200	5.200	5.200	800	500	5.200	0	0
Hausgeld Kassenhalle Salzstadel	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0
Sonst. Versicherungen	4.000	5.000	2.500	2.500	4.000	1.000	1.500	4.000	2.800	0
Gebäudeversicherung	6.500	15.000	8.000	8.000	8.000	2.500	2.500	11.000	5.000	0
Beiträge, Umlagen, Gebühren	700	700	700	700	700	0	0	700	0	0
Fahrzeugkosten	2.600	2.600	2.600	2.600	2.600	600	1.600	2.600	600	1.000
Dienst- und Schutzkleidung	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	600	600	5.000	0	0
Werbekosten, Internetauftritt	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	0	1.000	5.000	0	4.000
Mitarbeiterschulung, Reise-, Fahrtkosten	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	0	0	3.000	0	0
Porto, Frachten	900	0	800	800	500	0	0	1.000	0	0
Telefon, Telefax, Internet	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	650	950	1.200	0	1.200
Bürobedarf	1.900	1.000	1.900	1.900	1.900	200	500	1.900	0	500
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	6.000	5.000	6.000	4.000	3.000	2.000	2.000	6.000	1.000	1.000
Buchführungskosten	700	700	700	700	700	100	100	700	100	100
EDV - Kosten (zentr. Verwaltung)	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	2.000	5.000	15.000	2.000	2.000
bargeldloses Bezahlen	4.400	4.000	4.000	3.400	900	0	400	9.000	0	0
Parkautomation ASP-Kosten	11.000	12.000	7.000	5.000	5.000	0	1.000	12.000	0	0
Leistungen der Stadt Ulm f. d. Verwaltung	5.500	3.000	5.500	5.500	5.500	1.000	1.000	5.500	250	1.250
Nebenkosten des Geldverkehrs	7.000	2.000	7.000	7.000	1.000	400	1.000	10.000	0	0
AR-Sitzungen	700	500	700	700	700	0	700	700	200	0
Sonstige Aufwendungen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	2.500		0
<b>Summen gerundet</b>	<b>164.000</b>	<b>142.000</b>	<b>109.000</b>	<b>103.000</b>	<b>85.000</b>	<b>15.000</b>	<b>71.000</b>	<b>132.000</b>	<b>52.000</b>	<b>11.000</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>880.000</b>									

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

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

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

			Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €	Sonstige 010 €
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>												
<b>bisherige Projekte</b>	<b>Darlehensbetrag</b>	<b>Zinssatz</b>										
	€											
Bankdarlehen:	2.322.000	1,10%								26.000		
<b>Bankdarlehen:</b>	<b>2.322.000</b>											
Gesellschafterdarlehen:	1.290.000	1,20%	8.000							8.000		
Gesellschafterdarlehen:	4.620.000	1,20%					55.000					
Gesellschafterdarlehen:	290.000	1,20%							3.000			
<b>Gesellschafterdarlehen:</b>	<b>6.200.000</b>											
<b>neues Projekt</b>	<b>Darlehensbetrag</b>	<b>Zinssatz</b>										
	€											
<b>Parkhaus Am Bahnhof</b>												
Gesellschafterdarlehen	8.640.000	1,20%		104.000								
Gesellschafterdarlehen	7.000.000	1,54%		99.000								
Bankdarlehen	6.012.500	0,69%		41.000								
Bankdarlehen	6.370.000	0,60%		38.000								
<b>Gesellschafterbürgschaften:</b>				52.000						10.000		
<b>Summen gerundet</b>			<b>8.000</b>	<b>334.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>44.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe gesamt</b>			<b>440.000</b>									

## Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

			Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €
<b>9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>											
Körperschaftsteuer											
Gewerbsteuer											
Jahresüberschuss / -fehlbetrag											
Zinsaufwendungen	100%	440.000									
Miete unbewegliches AV (incl. Erbbauzinsen)	20%	3.760									
	50%	490.500									
		<u>934.260</u>									
abzüglich Freibetrag		<u>100.000</u>									
		834.260									
Hinzurechnung davon	25%			208.565							
EW Deutschhaus		2.496.995									
EW Am Bahnhof		8.000.000									
EW Passage		2.000.000									
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		21.339.586									
abzüglich 1,2% von 140% v. EW	gerundet	<u>-358.505</u>									
		-759.940									
abzüglich Verlustvortrag		<u>0</u>									
		0									
	0,035	Messbetrag									
	360%	Steuer gerundet									
		<u>0</u>									
<b>Summen</b>			0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summe gesamt</b>						0					

Erläuterung zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht 2022

	Deutschhaus 001 €	Am Bahnhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Passage 009 €
<b>10. Sonstige Steuern</b>									
Grundsteuer									
Parkhaus	Messbetrag	x	Hebesatz						
Deutschhaus	8.739		430%						
Am Bahnhof	16.387 (*)		430%						
Salzstadel	4.855		430%						
Fischerviertel	3.081		430%						
CCNord	4.210		430%						
Spitalhof	892		430%						
Theater	1.846		430%						
Am Rathaus	16.387		430%						
Passage	10.210 (*)		430%						
zu (*): geschätzt									
<b>Summen gerundet</b>	<b>38.000</b>	<b>70.000</b>	<b>21.000</b>	<b>13.000</b>	<b>18.000</b>	<b>4.000</b>	<b>8.000</b>	<b>70.000</b>	<b>44.000</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>290.000</b>								