

WIRTSCHAFTSPLAN 2011

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

Wirtschaftsplan 2011

1.	Summenübersicht	Seite	2-4
2.	Erfolgsplan	Seite	5
3.	Erfolgsübersicht	Seite	6
	001 Parkhaus Deutschhaus		
	002 Parkhaus Sedelhof		
	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	7
5.	Finanzplanung		
	5.1. Erfolgsplan	Seite	8
	5.2. Vermögensplan	Seite	9
6.	Stellenübersicht	Seite	10

Anhang: Erläuterungen zum Erfolgsplan und zur Erfolgsübersicht

1. Summenübersicht 2011

Verlustvortrag zum 31.12.2009	4.222.969 €
Darlehensverbindlichkeiten zum 31.12.2009	20.704.301 €
Bildung von Investitionsrücklagen	2.300.000 €
Jahresüberschuss	750.000 €

1. Planungsgrundlagen für 2011

Planungsgrundlage für den Wirtschaftsplan 2011 sind die bis Ende Oktober 2010 vorliegenden Ergebnisse des laufenden Jahres.

Die Einstellungen in den City-Parkhäusern im Betrachtungszeitraum von Januar bis Oktober 2010 haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 3,1 % zugenommen. Legt man die erfahrungsgemäß steigenden Einstellzahlen während des Weihnachtsgeschäftes zugrunde, so werden für 2010 rd. 3.100.000 Kurzparker erwartet. Die Zunahme der Einstellzahlen ist u. a. darin begründet, dass seit Januar 2010 die Zu- und Ausfahrtszahlen der Schwabencard-Kunden systemkonform erfasst werden können.

Für das Jahr 2011 werden in den City-Parkhäusern rd. 3.100.000 Kurzparker erwartet.

Die für 2011 vorgesehene Beschichtungserneuerung der Zu- und Ausfahrtsrampe am Parkhaus Salzstadel soll unter laufendem Betrieb umgesetzt werden. Zudem sollen im Salzstadel und Fischerviertel die für die Lüftungs-, Brandmelde- und Beleuchtungstechnik erforderliche Steuerung dem aktuellen Standard angepasst werden.

Seitens des Gesellschafters wurde der Zinssatz für die Gesellschafterdarlehen von 4,5% auf 3,5% angepasst. Damit verringern sich die Zinsaufwendungen. Diese Änderung ist im vorliegenden Wirtschaftsplan berücksichtigt.

2010 wurden Rücklagen an den Gesellschafter in Höhe von 1.000.000 € zurückgeführt. In den Jahren 2011 bis 2012 ist vorgesehen, weiterhin jährlich 1.000.000 € an Gesellschafterrücklagen zurückzuführen.

2. Finanzpolitische Ziele - Investitionsfähigkeit und Verlustvortrag

Grundlage des „Sachbericht Entgelterhöhung 2008“ waren strategisch definierte Ziele für die PBG, die Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit, Handlungsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Unternehmensentwicklung und gleichfalls Herausforderungen als städtische Gesellschaft sind. Die zuletzt geführte Diskussion um den Ersatz der wegfallen Stellplätze der Tiefgarage Sedelhof, im Zusammenhang mit dem Masterplan „Citybahnhof“, hat die strategische Bedeutung der Investitionsfähigkeit der PBG verdeutlicht.

a) Die grundsätzlichen Ziele sind:

- Sicherstellung der Finanzierung zur Qualitätsverbesserung, der Sanierungsaufwendungen und Investitionen der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft (Investitionsfähigkeit)
- Schrittweiser Abbau des Verlustvortrages der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft (Handlungsfähigkeit)

Diese sind nunmehr jährlich Grundlage des strategischen Berichtswesens.

b) Die vorhandenen Parkhäuser sind saniert und modernisiert

2008 und 2009 sind die Parkhäuser Fischerviertel und Salzstadel baulich an den Standard der Parkhäuser Am Rathaus und Deutschhaus angepasst worden. In den Parkbauten Salzstadel, Fischerviertel und Deutschhaus ist der Austausch auf eine moderne und kundenfreundliche Park- und Kassenautomation erfolgt. Die mit der Eröffnung des Parkhauses Am Rathaus bislang begrenzt eingeführte Wertscheckfunktion, kann nun flächendeckend angeboten werden. Dem städtischen Einzelhandel wird somit ermöglicht, bei der Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft Wertschecks mit individuell gestaltbarem Betrag zu erwerben und ihren Kunden das Parken in Ulm zu rabattieren. Parallel zur Erneuerung der Automationstechnik ist die Parkfunktion mit der Schwabencard in allen Ulmer City-Parkhäusern, mit Ausnahme des Sedelhofes, realisiert worden.

2010 wurden verschleißbedingte Instandhaltungsarbeiten an den sehr gut frequentierten Parkhäusern Deutschhaus und Am Rathaus umgesetzt.

In den kommenden Jahren stehen in den City-Parkhäusern nun keine weiteren aufwändigen, den laufenden Betrieb beeinflussenden, baulichen Instandhaltungsarbeiten an.

c) Finanzpolitische und betriebswirtschaftliche Ziele planmäßig erfüllt

Neben dem Erhalt und Ausbau der aktuellen technischen und baulichen Standards, sind die betriebswirtschaftlichen Ziele zu verfolgen. Im Wesentlichen beinhalten diese den Abbau des Verlustvortrages, die Reduzierung der Darlehensverbindlichkeiten und die Bildung von Investitionsrücklagen. Damit ist es der Ulmer Parkbetriebsgesellschaft möglich, der besonderen Stellung als kommunales Unternehmen gerecht zu werden und neben den betriebswirtschaftlichen Anforderungen zudem die Aspekte zu beachten, die die Interessen von Stadt und Handel betreffen. Die nachstehend aufgeführten Veränderungen in der Entwicklung des Verlustvortrages werden im Wesentlichen durch den Verkauf der Sedelhofgarage beeinflusst. Nicht berücksichtigt ist eine Ersatzinvestition für die wegfallenden Stellplätze.

Ziel: Abbau des Verlustvortrages bis 2016

Entwicklung des Verlustvortrages nach „Sachbericht Entgelterhöhung“ (Stand 31.03.2008):

	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan(*) 2012	Plan(*) 2013	Plan(*) 2014	Plan(*) 2015	Plan(*) 2016
Ergebnis (in T€)	65	665	715	900	710	530	500	370	340
Verlustvortrag (zum 31.12. in T€)	4.622	3.957	3.242	2.342	1.632	1.102	602	232	0

zu (*): Veräußerung Sedelhofgarage im Sachbericht Entgelterhöhung nicht berücksichtigt

Entwicklung des Verlustvortrages (Stand 25.10.2010):

	2008	2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan(**) 2012	Plan(**) 2013	Plan(**) 2014
Ergebnis (in T€)	86	335	540	750	2.520(*)	0	-80
Verlustvortrag (zum 31.12. in T€)	4.558	4.223	3.683	2.933	413	413	493

zu (*): Jahresüberschuss resultierend aus der Veräußerung Sedelhofgarage

zu (**): Hochrechnung ohne Berücksichtigung einer Ersatzbeschaffung für den Wegfall Sedelhofgarage

Ziel: Reduzierung der Darlehen

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten:

	2008	2009	Plan 2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
Darlehen (in T€) (**)	23.871	21.567	19.725	17844	16.946	16.048	15.150
Darlehen (in T€) (*)	24.459	20.704	19.803	18.883	17.957	17031	16.105

zu (*): Stand 25.10.2010 (Basis Hochrechnung für Wirtschaftsplan 2011)

zu (**): Stand 31.03.2008 (Sachbericht Entgelterhöhung)

d) Bildung einer projektbezogenen Investitionsrücklage

Entwicklung der Investitionsrücklagen:

	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Summe
Investitionsrücklage (in T€)	2.300	1.800	900	800	5.800
Buchwertgewinn (in T€) (*)		2.500			2.500

zu (*) durch Veräußerung Parkhaus Sedelhof in 2012

Aufgrund der Neuordnung des Sedelhofareals und dem damit einhergehenden Wegfall von 500 Stellplätzen, sieht die Erfolgsplanung ab 2012 verminderte Umsatzerlöse vor. Mit dem für 2011 und 2012 zu erwartenden Jahresüberschuss und dem Erlös durch die Veräußerung des Parkhauses soll die Finanzierungsgrundlage für einen möglichen Ersatz der entfallenden 500 Stellplätze gebildet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand und auf Basis der in der 125. Aufsichtsratssitzung vom 16. September 2010 vorgestellten Machbarkeitsuntersuchungen (Parkhaus bzw. Tiefgarage) ist für eine Neubau- maßnahme eine Investition zwischen 10 Mio. € und 25 Mio. € erforderlich.

Die konkrete Auswirkung der Neuordnung des Sedelhofareals und des Wettbewerbs „Citybahnhof“ auf die Erfolgs- und Vermögenspläne der Gesellschaft kann erst nach dem Abschluss der vertraglichen Regelungen im Verlauf des Gesamtprojektes bzw. der Auswertung der Wettbewerbsergebnisse dargestellt werden. Dies wird für das 3. Quartal 2011 erwartet.

Neben dem Buchwertgewinn, durch die Veräußerung der Sedelhofgarage in Höhe von rd. 2,5 Mio. €, stehen mit der projektbezogenen Investitionsrücklage (bis 31.12.2014) insgesamt Eigenmittel in Höhe von rd. 8,3 Mio. € zur Verfügung.

Die Bildung von projektbezogenen Rücklagen für eine anstehende Investition ist im vorliegenden Wirtschaftsplan berücksichtigt.

2. Erfolgsplan 2011

	Plan 2011	Hochrechnung 2010 vom 25.10.10	Plan 2010	Ergebnis 2009 (gerundet)
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.350.000	7.350.000	7.320.000	7.516.000
2. Sonstige betriebliche Erträge				
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	205.000	185.000	190.000	178.000
Dauernutzungsrecht	115.000	110.000	110.000	110.000
3. Materialaufwand				
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-1.155.000	-950.000	-950.000	-1.006.000
verschleißbedingte Instandhaltung / Modernisierung	-100.000	-400.000	-460.000	-716.000
Erbbauzins	-555.000	-530.000	-530.000	-535.000
4. Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	-1.410.000	-1.410.000	-1.410.000	-1.355.000
Soziale Abgaben	-385.000	-385.000	-385.000	-365.000
5. Abschreibungen	-1.980.000	-1.970.000	-1.970.000	-1.980.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	-310.000	-260.000	-260.000	-240.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.000	10.000	20.000	45.000
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-740.000	-880.000	-880.000	-993.000
9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	1.045.000	870.000	795.000	659.000
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-115.000	-160.000	-75.000	-145.000
11. Grundsteuern	-180.000	-180.000	-180.000	-179.000
12. Jahresüberschuss	750.000	530.000	540.000	335.000

3. Erfolgsübersicht 2011

	Deutschhaus 001 €	Sedelhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
1. Umsatzerlöse	1.940.000	1.005.000	1.100.000	890.000	210.000	55.000	70.000	2.075.000	0
2. Sonstige betriebliche Erträge Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw. Dauernutzungsrecht	71.000 0	13.000 0	18.000 0	13.000 0	3.000 0	3.000 0	20.000 115.000	58.000 0	6.000 0
3. Materialaufwand Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung verschießbedingte Instandhaltung Erbbauzins	-198.000 0 -200.000	-118.000 0 0	-258.000 -100.000 0	-226.000 0 0	-94.000 0 -77.000	-31.000 0 0	-20.000 0 -120.000	-204.000 0 -158.000	-4.000 0 0
4. Personalaufwand Löhne und Gehälter Soziale Abgaben	-270.000 -73.000	-180.000 -52.000	-270.000 -73.000	-270.000 -73.000	-120.000 -35.000	-5.000 -1.000	-20.000 -4.000	-270.000 -73.000	-5.000 -1.000
5. Abschreibungen	-440.000	-179.000	-120.000	-61.000	-487.000	-15.000	-36.000	-627.000	-12.000
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-55.000	-42.000	-44.000	-40.000	-39.000	-6.000	-35.000	-49.000	-1.000
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	0	0	1.700	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	-114.000	0	0	-206.000	0	-48.000	-368.000	0
9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit	776.700	334.700	254.700	234.700	-843.300	0	-78.000	385.700	-17.000
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-40.000	-20.000	-15.000	-15.000	0	0	0	-25.000	0
11. Grundsteuern	-35.000	-20.000	-19.000	-12.000	-17.000	-4.000	-7.000	-65.000	0
12. Jahresergebnis	702.000	295.000	221.000	208.000	-860.000	-4.000	-85.000	296.000	-17.000
13. Jahresüberschuss gesamt	750.000								

4. Vermögensplan 2011

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

1. Zuführung von Stammkapital	- €
2. Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €
3. Sanierungsmittel	- €
4. Jahresgewinn	750.000 €
5. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	- €
6. Kredite	
a.) vom Gesellschafter	- €
b.) von Dritten	- €
7. Abschreibungen und Anlagenabgänge	1.980.000 €
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	- €
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	1.623.000 €
	<hr/>
10. Finanzierungsmittel insgesamt	4.353.000 €

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a.) Bodenreinigungsmaschinen + Verschiedenes	20.000 €
2. Entnahme aus Rücklagen	1.000.000 €
3. Investitionsrücklage	2.300.000 €
4. Jahresverlust	- €
5. Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €
6. Tilgung von Krediten	
a.) an den Gesellschafter	384.000 €
b.) an Dritte	542.000 €
c.) außerordentliche Tilgung	- €
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	- €
8. Freie Mittel	107.000 €
	<hr/>
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	4.353.000 €

5. Finanzplanung 2010 - 2014

Erfolgsplan

	Plan 2010	Hochrechnung 2010 vom 25.10.10	Plan 2011	Plan 2012 (*)	Plan 2013 (*)	Plan 2014 (*)
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse	7.320.000	7.350.000	7.350.000	6.700.000	6.380.000	6.410.000
2. Sonstige betriebliche Erträge						
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	190.000	185.000	205.000	190.000	190.000	190.000
Dauernutzungsrecht	110.000	110.000	115.000	115.000	115.000	115.000
Verkauf Sedelhof (Ertragswert)				4.500.000		
3. Materialaufwand						
Material, Unterhalt, Wartung, Malerarbeiten	-950.000	-950.000	-1.155.000	-1.050.000	-1.100.000	-1.160.000
Sanierung	-460.000	-400.000	-100.000	-50.000	-50.000	-50.000
Erbbauzins	-530.000	-530.000	-555.000	-555.000	-555.000	-555.000
4. Personalaufwand						
Löhne und Gehälter	-1.410.000	-1.410.000	-1.410.000	-1.450.000	-1.490.000	-1.530.000
Soziale Abgaben	-385.000	-385.000	-385.000	-400.000	-410.000	-420.000
5. Abschreibungen	-1.970.000	-1.970.000	-1.980.000	-1.840.000	-1.840.000	-1.820.000
Abgänge aus Anlagevermögen (Buchwert SE)				-1.900.000		
6. Sonstige betriebl. Aufwendungen						
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-260.000	-260.000	-310.000	-300.000	-320.000	-340.000
7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge	20.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen	-880.000	-880.000	-740.000	-720.000	-700.000	-700.000
9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit	795.000	870.000	1.045.000	3.250.000	230.000	150.000
10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	-75.000	-160.000	-115.000	-550.000	-50.000	-50.000
11. Sonstige Steuern	-180.000	-180.000	-180.000	-180.000	-180.000	-180.000
12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	540.000	530.000	750.000	2.520.000	0	-80.000

zu (*)

Verkauf Sedelhof Mitte 2012
Stand Oktober 2010 Parkhausneubau noch nicht entschieden

5. Finanzplanung 2010 - 2014

Vermögensplan

A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2010	Hochrechnung 2010 vom 25.10.10	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital	-	-	-	-	-	-
2. Zuführung zu Rücklagen	-	-	-	-	-	-
3. Sanierungsmittel	-	-	-	-	-	-
4. Jahresgewinn	540.000	530.000	750.000	2.520.000	-	-
5. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
6. Kredite						
a.) vom Gesellschafter	-	-	-	-	-	-
b.) von Dritten	-	-	-	-	-	-
7. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	1.970.000	1.970.000	1.980.000	3.740.000	1.840.000	1.820.000
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	-	-	-	-	-	-
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	1.448.000	1.060.000	1.623.000	107.000	121.000	105.000
10. Finanzierungsmittel insgesamt	3.958.000	3.560.000	4.353.000	6.367.000	1.961.000	1.925.000

B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2010	Hochrechnung 2010 vom 25.10.10	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
	€	€	€	€	€	€
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte						
a.) Verschiedenes, techn. Ausrüstung	20.000	50.000	20.000	20.000	30.000	30.000
2. Entnahme aus Rücklagen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-	-
3. Investitionsrücklagen	-	-	2.300.000	4.300.000	900.000	800.000
4. Jahresverlust	-	-	-	-	-	80.000
5. Entnahme langfristiger Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
6. Tilgung von Krediten						
a.) an den Gesellschafter	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000	384.000
b.) an Dritte	503.000	503.000	542.000	542.000	542.000	542.000
c.) außerordentliche Tilgung	-	-	-	-	-	-
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	-	-	-	-	-
8. Freie Mittel	2.051.000	1.623.000	107.000	121.000	105.000	89.000
9. Finanzierungsbedarf insgesamt	3.958.000	3.560.000	4.353.000	6.367.000	1.961.000	1.925.000

C. Darlehensentwicklung

	Hochrechnung 2010 vom 25.10.10	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
	€	€	€	€	€
1. Bankdarlehen	9.284.062	8.742.062	8.200.062	7.658.062	7.116.062
2. Gesellschafterdarlehen	10.525.000	10.141.000	9.757.000	9.373.000	8.989.000
3. Darlehenssumme	19.809.062	18.883.062	17.957.062	17.031.062	16.105.062

6. Stellenübersicht 2011

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2011	Zahl der Stellen 2010	davon besetzt am 30.06.2010
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	10	0,75	0,6	0,6
	9	1,75	1,75	1,75
	7	2	2	1
	6	3	3	4
	5	1	1	1
	4	24	24	24
	2Ü	1,5	1,5	1,5
	2	0,5	0,5	0,5
	1**	4,5	3,8	3,8
Summe Beschäftigte		40,0	39,2	39,2

* Die Geschäftsführer führen ihr Amt als Nebenamt aus.

** Sonderregelung:

Diese Stellen sind mit ca. 24 Studenten, Schülern und Rentnern in Teilzeit besetzt.