

# WIRTSCHAFTSPLAN 2012

Ulmer Parkbetriebs-Gesellschaft mbH

## Wirtschaftsplan 2012

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

## 1. Summenübersicht 2012

Verlustvortrag zum 31.12.2010	2.975.106 €
Darlehensverbindlichkeiten zum 31.12.2010	19.724.000 €
Bildung von Investitionsrücklagen	900.000 €
Decksanierung Spitalhof / Rampe Salzstadel	460.000 €
Jahresüberschuss	865.000 €

### 1. Planungsgrundlagen für 2012

Planungsgrundlage für den Wirtschaftsplan 2012 sind die bis Ende Oktober 2011 vorliegenden Ergebnisse des laufenden Jahres.

Die Einstellungen incl. der Schwabencardparkvorgänge in den City-Parkhäusern im Betrachtungszeitraum von Januar bis Oktober 2011 haben im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 3,6 % zugenommen. Legt man die erfahrungsgemäß steigenden Einstellzahlen während des Weihnachtsgeschäftes zugrunde, so werden für 2011 rd. 3.180.000 Kurzparker incl. Schwabencardparker erwartet.

Für das Jahr 2012 werden in den City-Parkhäusern wieder rd. 3.180.000 Kurzparker erwartet.

Die für 2011 vorgesehene Beschichtungserneuerung der Zu- und Ausfahrtsrampe am Parkhaus Salzstadel wurde auf 2012 verschoben, da die vorhandene, nun rd. 30 Jahre alte Warmwasserheizung in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen wurde und aus Gründen der Betriebssicherheit ein Ersatz durch eine elektrische Rampenheizung erfolgen soll.

Zudem haben betontechnologische Untersuchungen an der Tiefgarage Spitalhof eine kurz- bis mittelfristig erforderliche Sanierung des Parkdecks 1 ergeben. Diese Sanierung soll 2012 erfolgen, da 2013 aufgrund des Wegfalls der Sedelhofplätze keine zusätzliche Parkraumreduzierung erfolgen darf.

Weitere betontechnologische Untersuchungen sind derzeit bei der Tiefgarage „Theater“ vorgesehen. Mit einem Ergebnis ist im Frühjahr 2012 zu rechnen.

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.

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 Verlustvortrags 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 27.10.2011):

	2008	2009	2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan(**) 2013	Plan(**) 2014
Ergebnis (in T€)	86	335	1.247	750	865	2.575(*)	785
Verlustvortrag (zum 31.12. in T€)	4.558	4.223	2.975	2.225	1.360	-	-

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	2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014
Darlehen (in T€) (**)	23.871	21.567	19.725	17.844	16.946	16.048	15.150
Darlehen (in T€) (*)	24.459	20.704	19.724	18.713	17.702	16.691	15.680

zu (\*): Stand 27.10.2011 (Basis Hochrechnung für Wirtschaftsplan 2012)

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

Entwicklung der Investitionsrücklagen auf Basis des vorläufigen Jahresabschlusses 2011

	2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Summe
Investitionsrücklage (in T€)	2.800	900	5.100	1.600	1.500	11.900
davon Buchwertgewinn (in T€) (*)			2.400			

zu (\*) durch Veräußerung Parkhaus Sedelhof in 2013 / Buchwert Stand 31.12.2012

Aufgrund der Neuordnung des Sedelhofareals und dem damit einhergehenden Wegfall von 500 Stellplätzen, sieht die Erfolgsplanung des Wirtschaftsplanes 2012 ab 2013 verminderte Umsatzerlöse vor. Mit dem für 2012 und 2013 zu erwartenden Jahresüberschuss und dem Erlös durch die Veräußerung des Parkhauses Sedelhof soll die Finanzierungsgrundlage für einen möglichen Ersatz der entfallenden 500 Stellplätze gebildet werden.

Neben dem Buchwertgewinn, durch die Veräußerung der Sedelhofgarage, stehen mit der projektbezogenen Investitionsrücklage (bis 31.12.2015) insgesamt Eigenmittel in Höhe von rd. 11,90 Mio. € zur Verfügung.

## 2. Erfolgsplan 2012

	Plan 2012	Hochrechnung 2011 vom 25.10.11	Plan 2011	Ergebnis 2010 (gerundet)
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.750.000	7.750.000	7.350.000	7.577.000
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>				
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	195.000	205.000	205.000	184.000
Dauernutzungsrecht	115.000	115.000	115.000	114.000
<b>3. Materialaufwand</b>				
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-960.000	-1.155.000	-1.155.000	-1.055.000
Sanierung	-460.000	-100.000	-100.000	-274.000
Erbbauzins	-580.000	-555.000	-555.000	-556.000
<b>4. Personalaufwand</b>				
Löhne und Gehälter	-1.420.000	-1.410.000	-1.410.000	-1.418.000
Soziale Abgaben	-425.000	-385.000	-385.000	-376.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-2.040.000	-2.039.000	-1.980.000	-1.987.000
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>				
Verwaltung, Fremdleist., Versicherungen, Werbung usw.	-340.000	-310.000	-310.000	-364.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	40.000	30.000	10.000	12.000
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-690.000	-740.000	-740.000	-767.000
<b>9. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit</b>	1.185.000	1.406.000	1.045.000	1.090.000
<b>10. Außerordentliche Erträge/A.O. Ergebnis</b>	0	0	0	460.000
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-130.000	-115.000	-115.000	-123.000
<b>12. Grundsteuern</b>	-190.000	-180.000	-180.000	-179.000
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>865.000</b>	<b>1.111.000</b>	<b>750.000</b>	<b>1.248.000</b>

### 3. Erfolgsübersicht 2012

	Deutschhaus 001 €	Sedelhof 002 €	Salzstadel 003 €	Fischerviertel 004 €	C C Nord 005 €	Spitalhof 006 €	Theater 007 €	Am Rathaus 008 €	Andere 009 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>	2.040.000	1.020.000	1.190.000	930.000	225.000	55.000	70.000	2.215.000	0
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>									
Vermietung, Kostenerstattung, Dienstleistung usw.	71.000	11.000	16.000	11.000	1.000	1.000	20.000	58.000	6.000
Dauernutzungsrecht	0	0	0	0	0	0	115.000	0	0
<b>3. Materialaufwand</b>									
Material, Unterhalt, Wartung, Instandhaltung	-184.000	-120.000	-160.000	-140.000	-96.000	-44.000	-21.000	-188.000	-4.000
Sanierung	0	0	-160.000	0	0	-300.000	0	0	0
Erbbauzins	-210.000	0	0	0	-80.000	0	-125.000	-165.000	0
<b>4. Personalaufwand</b>									
Löhne und Gehälter	-272.000	-180.000	-272.000	-272.000	-120.000	-5.500	-21.000	-272.000	-5.500
Soziale Abgaben	-81.750	-54.000	-81.750	-81.750	-36.000	-1.000	-6.000	-81.750	-1.000
<b>5. Abschreibungen</b>	-465.000	-179.000	-137.000	-76.000	-482.000	-15.000	-36.000	-635.000	-13.000
<b>6. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>									
Verwaltung, Fremdleistungen, Versicherungen usw.	-55.000	-44.000	-49.000	-46.000	-41.000	-6.000	-35.000	-59.000	-1.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	0	0	6.500	0
<b>8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	0	-101.000	0	0	-206.000	0	-48.000	-337.000	0
<b>9. Ergebnis der gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	849.750	359.500	352.750	331.750	-828.500	-315.500	-87.000	541.750	-18.500
<b>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	-40.000	-20.000	-15.000	-15.000	0	0	0	-40.000	0
<b>11. Grundsteuern</b>	-38.000	-22.000	-21.000	-13.000	-18.000	-4.000	-8.000	-70.000	0
<b>12. Jahresergebnis</b>	<b>772.000</b>	<b>318.000</b>	<b>317.000</b>	<b>304.000</b>	<b>-847.000</b>	<b>-320.000</b>	<b>-95.000</b>	<b>432.000</b>	<b>-19.000</b>
<b>13. Jahresüberschuss gesamt</b>	<b>865.000</b>								

## 4. Vermögensplan 2012

### A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

1. Zuführung von Stammkapital	- €
2. Zuführung zu Rücklagen abzügl. Entnahmen	- €
3. Sanierungsmittel	- €
4. Jahresgewinn	865.000 €
5. Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen abzügl. Entnahmen	- €
6. Kredite	
a.) vom Gesellschafter	- €
b.) von Dritten	- €
7. Abschreibungen und Anlagenabgänge	2.040.000 €
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	- €
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	108.000 €
	<hr/>
<b>10. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>3.013.000 €</b>

### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte	
a.) Bodenreinigungsmaschinen + Verschiedenes	40.000 €
2. Entnahme aus Rücklagen	1.000.000 €
3. Investitionsrücklage	900.000 €
4. Jahresverlust	- €
5. Entnahme langfristiger Rückstellungen	- €
6. Tilgung von Krediten	
a.) an den Gesellschafter	384.000 €
b.) an Dritte	627.000 €
c.) außerordentliche Tilgung	- €
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	- €
8. Freie Mittel	62.000 €
	<hr/>
<b>9. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>3.013.000 €</b>



## 5. Finanzplanung 2011 - 2015

### Erfolgsplan

	Plan 2011	Hochrechnung 2011 vom 25.10.11	Plan 2012	Plan 2013 (*)	Plan 2014 (*)	Plan 2015 (*)
	€	€	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>	7.350.000	7.750.000	7.750.000	6.720.000	6.750.000	6.780.000
<b>2. Sonstige betriebliche Erträge</b>						
Vermietung, Kostenerst., Dienstleist. usw.	205.000	205.000	195.000	190.000	190.000	190.000
Dauernutzungsrecht	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000	115.000
Verkauf Sedelhof (Ertragswert)				4.100.000		
<b>3. Materialaufwand</b>						
Material, Unterhalt, Wartung, Malerarbeiten	-1.155.000	-1.155.000	-960.000	-870.000	-910.000	-960.000
Sanierung	-100.000	-100.000	-460.000	-50.000	-50.000	-50.000
Erbbauzins	-555.000	-555.000	-580.000	-580.000	-580.000	-580.000
<b>4. Personalaufwand</b>						
Löhne und Gehälter	-1.410.000	-1.410.000	-1.420.000	-1.310.000	-1.350.000	-1.390.000
Soziale Abgaben	-385.000	-385.000	-425.000	-400.000	-410.000	-420.000
<b>5. Abschreibungen</b>						
Abgänge aus Anlagevermögen (Buchwert SE)	-1.980.000	-2.039.000	-2.040.000	-2.000.000	-1.840.000	-1.840.000
				-1.700.000		
<b>6. Sonstige betriebl. Aufwendungen</b>						
Verwaltung, Fremdleist., Versich. usw.	-310.000	-310.000	-340.000	-300.000	-320.000	-340.000
<b>7. Sonstige Zinsen und ähnl. Erträge</b>	10.000	30.000	40.000	40.000	40.000	10.000
<b>8. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>	-740.000	-740.000	-690.000	-650.000	-620.000	-590.000
<b>9. Ergebnis d. gew. Geschäftstätigkeit</b>	1.045.000	1.406.000	1.185.000	3.305.000	1.015.000	925.000
<b>10. Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag</b>	-115.000	-115.000	-130.000	-550.000	-50.000	-50.000
<b>11. Sonstige Steuern</b>	-180.000	-180.000	-190.000	-180.000	-180.000	-180.000
<b>12. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag</b>	<b>750.000</b>	<b>1.111.000</b>	<b>865.000</b>	<b>2.575.000</b>	<b>785.000</b>	<b>695.000</b>

zu (\*)

Verkauf Sedelhof 1.Quartal 2013  
Stand aus Anlagenbuchhaltung zum 31.12.2012  
Ersatzmaßnahme nicht berücksichtigt

## 5. Finanzplanung 2011 - 2015

### Vermögensplan

#### A. Finanzierungsmittel (Einnahmen)

	Plan 2011	Hochrechnung 2011 zum 25.10.2011	Plan 2012	Plan 2013(*)	Plan 2014	Plan 2015
	€	€	€	€	€	€
1. Zuführung von Stammkapital	-	-	-	-	-	-
2. Zuführung zu Rücklagen	-	-	-	-	-	-
3. Sanierungsmittel	-	-	-	-	-	-
4. Jahresgewinn	750.000	1.100.000	865.000	2.575.000	785.000	695.000
5. Zuführungen zu langfr. Rückstellungen	-	-	-	-	-	-
6. Kredite						
a.) vom Gesellschafter	-	-	-	-	-	-
b.) von Dritten	-	-	-	-	-	-
7. Abschreibungen u. Anlagenabgänge	1.980.000	2.039.000	2.040.000	3.700.000	1.840.000	1.840.000
8. Rückflüsse aus Vorratsvermögen	-	-	-	-	-	-
9. Erübrigte Mittel aus Vorjahr	1.623.000	1.830.000	108.000	62.000	196.000	180.000
<b>10. Finanzierungsmittel insgesamt</b>	<b>4.353.000</b>	<b>4.969.000</b>	<b>3.013.000</b>	<b>6.337.000</b>	<b>2.821.000</b>	<b>2.715.000</b>

#### B. Finanzierungsbedarf (Ausgaben)

	Plan 2011	Hochrechnung 2011 zum 25.10.2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015
	€	€	€	€	€	€
1. Sachanlagen u. immat. Anlagewerte						
a.) Verschiedenes, techn. Ausrüstung	20.000	50.000	40.000	30.000	30.000	30.000
2. Entnahme aus Rücklagen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-	-	-
3. Investitionsrücklagen	2.300.000	2.800.000	900.000	5.100.000	1.600.000	1.500.000
4. Jahresverlust	-	-	-	-	-	-
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	542.000	627.000	627.000	627.000	627.000	627.000
c.) außerordentliche Tilgung	-	-	-	-	-	-
7. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahr	-	-	-	-	-	-
8. Freie Mittel	107.000	108.000	62.000	196.000	180.000	174.000
<b>9. Finanzierungsbedarf insgesamt</b>	<b>4.353.000</b>	<b>4.969.000</b>	<b>3.013.000</b>	<b>6.337.000</b>	<b>2.821.000</b>	<b>2.715.000</b>

#### C. Darlehensentwicklung

	2010	Plan 2011	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015
		€	€	€	€	€
1. Bankdarlehen	9.199.000	8.572.000	7.945.000	7.318.000	6.691.000	6.064.000
2. Gesellschafterdarlehen	10.525.000	10.141.000	9.757.000	9.373.000	8.989.000	8.605.000
<b>3. Darlehenssumme</b>	<b>19.724.000</b>	<b>18.713.000</b>	<b>17.702.000</b>	<b>16.691.000</b>	<b>15.680.000</b>	<b>14.669.000</b>

## 6. Stellenübersicht 2012

	Entgelt- gruppe	Zahl der Stellen 2012	Zahl der Stellen 2011	davon besetzt am 30.06.2011
1. Geschäftsführer	*	2	2	2
2. Beschäftigte	15	1	1	1
	10	1	0,75	0,75
	9	1,75	1,75	1,75
	7	2	2	2
	6	3	3	3
	5	1	1	1
	4	24,5	24	24
	2Ü	1	1,5	1
	2	0,5	0,5	1
	2**	4,5	4,5	4
<b>Summe Beschäftigte</b>		<b>40,25</b>	<b>40,0</b>	<b>39,5</b>

\* Die Geschäftsführer führen ihr Amt als Nebenamt aus.

\*\* Sonderregelung:

Diese Stellen sind mit ca. 25 Studenten und Rentnern in Teilzeit besetzt.