

Gewerbehof Fürth GmbH

Wirtschaftsplan 2014 und mittelfristige Finanzplanung 2013 – 2017

– Vorlage zu den Haushaltsberatungen am 3. Dezember 2013 –

Inhalt

Erläuterung der Planung

- | | |
|--|---|
| 1. Allgemeine Erläuterungen | 3 |
| 2. Erfolgs-, Vermögens- und Investitionsplan | 3 |

Anlagen

- | | |
|------------------------------------|-----|
| Erfolgsplan | I |
| Vermögensplan mit Investitionsplan | II |
| Mittelfristige Finanzplanung | III |

1. Allgemeine Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan der Gewerbehof Fürth GmbH (complex) für das Jahr 2014, bestehend aus dem Erfolgs-, Vermögens- und Investitionsplan, sowie die mittelfristige Finanzplanung bis zum Jahr 2017 werden hiermit dem Stadtrat der Stadt Fürth und der Gesellschafterversammlung vorgelegt.

Das Objekt findet – insbesondere auch nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts Ende Mai 2012 – bei Mietern und Mietinteressenten weiterhin großen Anklang. Dazu tragen sowohl die bestehende Infrastruktur mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einem attraktiven Seminarzentrum als auch die intensiven Werbemaßnahmen bei.

Im Oktober 2013 liegt der Vermietungsstand beider Gebäude bei 100 %!

Bei allen neu abgeschlossenen Mietverträgen des ersten Bauabschnittes wurde ein höherer Mietzins durchgesetzt. Bei den Gewerbeflächen wurde der Mietzins von 4,09 €/m² netto auf 5,00 €/m² netto erhöht. Bei Büroflächen wurde die Miete von 6,65 €/m² netto auf 7,50 €/m² netto angehoben.

In den Räumen des zweiten Bauabschnittes liegen die Mieten ebenfalls bei 7,50 €/m² netto (Büroräume) und 5,00 €/m² netto (Gewerberäume).

2. Erfolgs-, Vermögens- und Investitionsplan

Mit Eröffnung des zweiten Bauabschnittes liegen nunmehr rund 8.800 m² vermietbare Flächen zu Büro- und Gewerbebezwecken zur Verfügung. Im Erfolgsplan erfolgt die sog. Bruttodarstellung, d.h. von einer theoretischen Maximalauslastung wird pauschal ein Risikoabschlag auf Grund von Mieterinsolvenzen und möglichen Leerständen berücksichtigt.

Für das Jahr 2013 wird bereits der zweite Bauabschnitt mit einem positiven Ergebnis dazu beitragen, die konzeptionell bedingten Dauerverluste des ersten Bauabschnitts abzumildern. Bereits 2014 kann voraussichtlich der Gesamtverlust auf -75 Tsd. € vermindert werden. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag ist die Gesellschaft jedoch nicht auf eine (Gesamt)Gewinnerzielung ausgerichtet. Sich entsprechend ergebende Verluste hat die Stadt als Gesellschafterin daher zeitnah auszugleichen.

Der Verlust für das Geschäftsjahr 2012 betrug -209 Tsd. €. Der entsprechende Ausgleich soll noch 2013 zeitversetzt durch die Gesellschafterin Stadt Fürth erfolgen. Für die Folgejahre wird diese Verfahrensweise ebenso unterstellt.

Obwohl im mittelfristigen Planungszeitraum jährlich mit (abnehmenden) bilanziellen Verlusten gerechnet wird, können liquiditätstechnisch Überschüsse erzielt werden. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinsphase können dadurch leider keine nennenswerten Zinseinnahmen generiert werden.

Zu den einzelnen Ertrags- und Aufwandspositionen wird auf die Anlage I verwiesen.

Im Planungszeitraum wurden pauschal für mögliche Anschaffungen 5 Tsd. € p.a. eingestellt.

	Planansätze		Rechnungs- legung 2012 Tsd. €
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	
Umsatzerlöse	1.025,0	1.005,0	682,0
+ sonstige betriebliche Erträge	7,0	7,0	21,0
- Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-345,0	-350,0	-267,0
- Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-5,0	-5,0	-5,0
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung	-1,0 (0,0)	-1,0 (0,0)	-1,0 (0,0)
- Abschreibungen:			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-210,0	-210,0	-181,0
- sonstige betriebliche Aufwendungen	-141,0	-136,0	-136,0
+ sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	2,0 (0,0)
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen	-355,0 (0,0)	-365,0 (0,0)	-297,0 (0,0)
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-25,0	-55,0	-182,0
- sonstige Steuern	-50,0	-50,0	-27,0
= Jahresergebnis	-75,0	-105,0	-209,0

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie Abschreibungen (EBITDA)	490,0	470,0	269,0
- Abschreibungen	-210,0	-210,0	-181,0
= Jahresergebnis vor Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sowie Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (EBIT)	280,0	260,0	88,0
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-355,0	-365,0	-297,0
= Jahresergebnis	-75,0	-105,0	-209,0
+ Abschreibungen	210,0	210,0	181,0
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	-354,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	135,0	105,0	-382,0
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-5,0	-40,0	-2.182,0
+ Einnahmen aus Zuwendungen für Investitionen	0,0	0,0	701,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5,0	-40,0	-1.481,0
Einnahmen aus Eigenkapitalzuführungen	105,0	209,0	183,0
+ Einnahmen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	1.228,0 (0,0)
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	-190,0 (0,0)	-85,0 (0,0)	-82,0 (0,0)
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-85,0	124,0	1.329,0
= Veränderung der liquiden Mittel	45,0	189,0	-534,0
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode	560,0	371,0	905,0
= Liquide Mittel am Ende der Periode	605,0	560,0	371,0

Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen

- a) Sachanlagen
 - Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken
 - + andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
- = Investitionen in Sachanlagen**
- = Investitionen (gesamt)**

	Planansätze		Rechnungs-
	2014 Tsd. €	2013 Tsd. €	legung 2012 Tsd. €
	0,0	-40,0	-2.168,0
	-5,0	0,0	-14,0
	-5,0	-40,0	-2.182,0
	-5,0	-40,0	-2.182,0

Gewerbehof Fürth GmbH (complex)

Finanzplanung 2013 – 2017

EBITDA *)
- Abschreibungen
= EBIT *)
- Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen
= Jahresergebnis
+ Abschreibungen
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit
Einnahmen aus Eigenkapitalzuführungen
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit
= Veränderung der liquiden Mittel
+ Liquide Mittel am Anfang der Periode
= Liquide Mittel am Ende der Periode

2013 Tsd. €	2014 Tsd. €	2015 Tsd. €	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €
470,0	490,0	480,0	475,0	470,0
-210,0	-210,0	-205,0	-205,0	-205,0
260,0	280,0	275,0	270,0	265,0
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
-365,0	-355,0	-345,0	-335,0	-325,0
-105,0	-75,0	-70,0	-65,0	-60,0
210,0	210,0	205,0	205,0	205,0
105,0	135,0	135,0	140,0	145,0
-40,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
-40,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
209,0	105,0	75,0	70,0	65,0
-85,0	-190,0	-190,0	-195,0	-200,0
124,0	-85,0	-115,0	-125,0	-135,0
189,0	45,0	15,0	10,0	5,0
371,0	560,0	605,0	620,0	630,0
560,0	605,0	620,0	630,0	635,0

*) Die Zusammensetzung von EBITDA und EBIT ist im Vermögensplan erläutert.