

Gewerbehof Fürth GmbH (complex)

Wirtschaftsplan 2015 und mittelfristige Finanzplanung 2014 – 2018

– Vorlage zu den Haushaltsberatungen am 2. Dezember 2014 –

Inhalt

Erläuterung der Planung

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

Anlagen

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

1. Allgemeine Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan der Gewerbehof Fürth GmbH (complex) für das Jahr 2015, bestehend aus Erfolgs- Vermögens- Investitions- und Stellenplan sowie aus der mittelfristigen Finanzplanung bis zum Jahr 2018, wird hiermit dem Stadtrat der Stadt Fürth und der Gesellschafterversammlung vorgelegt.

Das Objekt findet – insbesondere auch nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes 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 guter konjunktureller Lage dazu bei.

Im Oktober 2014 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-, Investitions- und Stellenplan

Seit Eröffnung des zweiten Bauabschnittes stehen 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.

Im Geschäftsjahr 2013 trug bereits der zweite Bauabschnitt mit einem positiven Ergebnis dazu bei, die konzeptionell bedingten Dauerverluste des ersten Bauabschnitts abzumildern. Mit dieser Situation wird auch für die Folgejahre gerechnet, so dass jährlich leicht sinkende Verluste erwartet 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 2013 betrug T€ 94. Der entsprechende (Verlust) Ausgleich soll noch 2014 zeitversetzt durch den Gesellschafter Stadt Fürth erfolgen. Für die Folgejahre wird diese Verfahrensweise ebenso unterstellt.

Obwohl im Planungszeitraum jährlich mit 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 folgenden Erläuterungen verwiesen.

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

	Planansatz 2015 Tsd. €	Planansatz 2014 Tsd. €	Rechnungs- legung 2013 Tsd. €
Umsatzerlöse	1.005,0	1.025,0	966,0
+ sonstige betriebliche Erträge	20,0	7,0	27,0
- Materialaufwand:			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-335,0	-345,0	-294,0
- Personalaufwand:			
a) Löhne und Gehälter	-10,0	-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	-210,0
- sonstige betriebliche Aufwendungen	-154,0	-141,0	-178,0
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon an verbundene Unternehmen	-335,0 (0,0)	-355,0 (0,0)	-355,0 (0,0)
= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-20,0	-25,0	-50,0
- sonstige Steuern	-45,0	-50,0	-44,0
= Jahresergebnis	-65,0	-75,0	-94,0

	Planansätze		Rechnungs- legung 2013
	2015 Tsd. €	2014 Tsd. €	Tsd. €
Jahresergebnis	-65,0	-75,0	-94,0
+ Abschreibungen	210,0	210,0	210,0
-/+ Saldo sonstiger nicht-zahlungswirksamer Erträge und Aufwendungen	0,0	0,0	24,0
-/+ Saldo aus Finanzmittelverwendung/-bindung und Finanzmittelherkunft/-freisetzung im Netto-Umlaufvermögen (ohne liquide Mittel) einschließlich Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	-36,0
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen	335,0	355,0	355,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	480,0	490,0	459,0
- Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen	-5,0	-5,0	-54,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5,0	-5,0	-54,0
Einnahmen aus Eigenkapitalzuführungen	75,0	105,0	209,0
- Ausgaben aus der Tilgung von (Finanz-)Krediten, davon aus Umschuldungen	-192,0 (0,0)	-190,0 (0,0)	-188,0 (0,0)
+ Einnahmen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0,0	0,0	64,0
- Ausgaben aus Zinsen und sonstigen Aufwendungen	-335,0	-355,0	-355,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-452,0	-440,0	-270,0
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	23,0	45,0	135,0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	551,0	506,0	371,0
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	574,0	551,0	506,0

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- legung 2013
2015 Tsd. €	2014 Tsd. €	Tsd. €
0,0	0,0	-51,0
-5,0	-5,0	-3,0
-5,0	-5,0	-54,0
-5,0	-5,0	-54,0

	EGr	Zahl der Stellen 2015			Zahl der Stellen 2014	Besetzt am 30.06.2014
		Zahl Vollkraft	davon befristet	kw		
ArbeitnehmerInnen						
	Minijob	0,70	0,00	0,00	0,35	0,35
		0,70	0,00	0,00	0,35	0,35

Gewerbehof Fürth GmbH (complex)

Finanzplanung 2014 – 2018

Jahresergebnis
+ Abschreibungen
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen
= 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
- Ausgaben aus Zinsen und sonstigen Aufwendungen
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode

2014 Tsd. €	2015 Tsd. €	2016 Tsd. €	2017 Tsd. €	2018 Tsd. €
-75,0	-65,0	-60,0	-55,0	-50,0
210,0	210,0	210,0	210,0	210,0
355,0	335,0	325,0	315,0	305,0
490,0	480,0	475,0	470,0	465,0
-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
105,0	75,0	65,0	60,0	55,0
-190,0	-192,0	-196,0	-200,0	-204,0
-355,0	-335,0	-325,0	-315,0	-305,0
-440,0	-452,0	-456,0	-455,0	-454,0
45,0	23,0	14,0	10,0	6,0
506,0	551,0	574,0	588,0	598,0
551,0	574,0	588,0	598,0	604,0