

# **Wirtschaftsplan 2013**

für die

**Gewerbehof Fürth GmbH**

# **Gewerbehof Fürth GmbH (complex)**

## **Wirtschaftsplan 2013**

bestehend aus  
Erfolgs- und Vermögensplan  
sowie aus der  
mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung

zur Vorlage bei den Haushaltsberatungen 2013

## **Allgemeine Erläuterungen**

Der Wirtschaftsplan der Gewerbehof Fürth GmbH (complex) für das Jahr 2013, bestehend aus Erfolgs- und Vermögensplan sowie aus der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung bis zum Jahr 2017, wird hiermit dem Stadtrat und der Gesellschafterversammlung vorgelegt.

Ein Personalplan erübrigt sich, da das Unternehmen lediglich seit Oktober 2006 im Rahmen der Minijob-Regelung eine Zahlung an den Geschäftsführer leistet.

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 dazu bei. Obwohl der zweite Bauabschnitt erst seit Mitte des Jahres 2012 eröffnet wurde, liegt die aktuelle Vermietung dort bereits bei rund 80%.

Zum aktuellen Stand (September 2012) liegt der Vermietungsstand des ersten Bauabschnittes bei hervorragenden 97,5 %. Die 2,5 % Leerstand konnten bislang nicht vermietet werden, da im zweiten Bauabschnitt noch Restflächen frei sind. Die aktuellen Mietinteressenten möchten nun zunächst in das neue Gebäude einziehen.

Bei allen neu abgeschlossenen Mietverträgen des ersten Bauabschnittes wurde ein höherer Mietzins durchgesetzt. Bei den Gewerbeflächen wurde der Mietzins von 4,09 €/m<sup>2</sup> netto auf 5,00 €/m<sup>2</sup> netto erhöht. Bei Büroflächen wurde die Miete von 6,65 €/m<sup>2</sup> netto auf 7,50 €/m<sup>2</sup> netto angehoben.

In den Räumen des zweiten Bauabschnittes liegen die Mieten ebenfalls bei 7,50 €/m<sup>2</sup> netto (Büroräume) und 5,00 €/m<sup>2</sup> netto (Gewerberäume).

## **Erfolgs- und Vermögensplan**

Mit Eröffnung des zweiten Bauabschnittes liegen nunmehr rund 8.700 qm vermietbare Flächen zu Büro- und Gewerbezwecken 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 soll 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 T€ 60 vermindert werden,

was einem positiven Ergebnisbeitrag des zweiten Bauabschnittes von rund T€ 110 entspricht. 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 2011 betrug T€ 184. Der entsprechende Ausgleich soll noch 2012 zeitversetzt durch den Gesellschafter Stadt Fürth erfolgen. Für die Folgejahre wird diese Verfahrensweise ebenso unterstellt.

Obwohl im Planungszeitraum jährlich mit (abnehmenden) 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 Erläuterungen der Seiten 4 bis 6 verwiesen.

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

## Erfolgsplan

	Ergebnis 2011		Prognose 2012		Plan 2013	
	T €	%	T €	%	T €	%
Umsatzerlöse *)	548	100,0	735	100,0	970	100,0
Sonstige betriebliche Erträge *)	7	1,3	0	0,0	0	0,0
Gesamtleistung	555	101,3	735	100,0	970	100,0
Wareneinsatz *)	199	36,3	275	37,4	340	35,1
<b>Rohhertrag</b>	<b>356</b>	<b>65,0</b>	<b>460</b>	<b>62,6</b>	<b>630</b>	<b>64,9</b>
Personalaufwand	6	1,1	6	0,8	6	0,6
Abschreibungen	144	26,3	180	24,5	205	21,1
Betriebliche Steuern	28	5,1	39	5,3	49	5,1
Sonstiger betrieblicher Aufwand *)	135	24,6	140	19,0	145	14,9
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	<i>313</i>	<i>57,1</i>	<i>365</i>	<i>49,7</i>	<i>405</i>	<i>41,8</i>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>43</b>	<b>7,8</b>	<b>95</b>	<b>12,9</b>	<b>225</b>	<b>23,2</b>
Finanzergebnis *)	-227	-41,4	-305	-41,5	-365	-37,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-184</b>	<b>-33,6</b>	<b>-210</b>	<b>-28,6</b>	<b>-140</b>	<b>-14,4</b>

Anmerkungen

\*) Auf die nachfolgenden Erläuterungen wird verwiesen.

**Erläuterungen zum Erfolgsplan (1)**

	IST 2011 T €	PRO 2012 T €	PLAN 2013 T €
<b>Zusammensetzung der Umsatzerlöse</b>			
Vermietung von Gewerberaumflächen	342		
- Produktionsflächen mit ca. 2.000 m <sup>2</sup> (BA 1)		120	120
- Büroflächen mit ca. 2.800 m <sup>2</sup> (BA 1)		235	235
- Produktionsflächen mit ca. 1.020 m <sup>2</sup> (BA 2)		60	60
- Büroflächen mit ca. 2.940 m <sup>2</sup> (BA 2)		265	265
90 zugeordnete Stellplatzflächen BA 1	26	30	30
75 zugeordnete Stellplatzflächen BA 2		20	20
Mietnebenkosten BA 1	175	175	180
Mietnebenkosten BA 2		90	160
Nutzungsentgelte Seminarraum	5	5	5
Vermietungsrisiko BA 1 (Mieterinsolvenz, Leerstand, ...)		-35	-35
Vermietungsrisiko BA 2 (Anfangsleerstand...)		-230	-70
	<b>548</b>	<b>735</b>	<b>970</b>
<b>Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge</b>			
Weiterverrechnete Kosten an Mieter	2	0	0
Erträge Vorjahre	3	0	0
Übrige Erträge	2	0	0
	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zusammensetzung des Wareneinsatzes</b>			
Strom, Gas, Wasser, Abwasser	52	75	100
Reinigung, Abfallbeseitigung	43	70	90
Hausmeisterdienste	26	35	45
Werbekosten und Internetauftritt	49	50	50
Versicherungen	5	10	10
Instandhaltung Grundstück und Gebäude	7	10	10
Betriebskosten Fahrstühle	9	15	20
Übrige bezogene Leistungen	8	10	15
	<b>199</b>	<b>275</b>	<b>340</b>
<b>Zusammensetzung des sonstigen betrieblichen Aufwands</b>			
Buchführung und Objektmanagement (infra)	94	97	100
Rechts, Prüfungs- und Beratungskosten	6	5	5
Mieten für Betriebs- und Geschäftsausstattung	3	4	4
Kfz-Kosten	8	8	8
Erhaltungsaufwand Betriebs- und Geschäftsausstattung	8	10	11
Übrige Aufwendungen	16	16	17
	<b>135</b>	<b>140</b>	<b>145</b>

## Erläuterungen zum Erfolgsplan (2)

	IST 2011*	PRO 2012*	PLAN 2013
	T €	T €	T €
<b>Zusammensetzung des Finanzergebnisses</b>			
Zinsen und ähnliche Erträge	2	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
- Zinsen für langfristige Darlehen BA 1	-188	-185	-180
- Zinsen für langfristige Darlehen BA 2	0	-65	-120
- Bürgschaftsgebühren an die Stadt BA 1	-40	-40	-40
- Bürgschaftsgebühren an die Stadt BA 2	0	-15	-25
- Sonstige Zinsaufwendungen	-1	0	0
	<b>-227</b>	<b>-305</b>	<b>-365</b>

\* die für den Bauabschnitt II anfallenden Kreditzinsen einschl. der Bürgschaftsgebühren werden bis zum Fertigstellungszeitpunkt (31.5.2012) vollumfänglich als Herstellungskosten behandelt (und damit aktiviert).

## Vermögensplan / Mittelfristige Finanzplanung

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	T €	T €	T €	T €	T €	T €
<b><u>Mittelverwendung</u></b>						
Jahresfehlbetrag						
- aus Bauabschnitt 1	170	170	170	170	170	170
- aus Bauabschnitt 2	40	0				
Jahresüberschuss aus Bauabschnitt 2		30	110	115	120	125
	210	140	60	55	50	45
Investitionen	5	5	5	5	5	5
Tilgung von Darlehen						
- aus Darlehen für BA 1	80	85	90	90	95	100
- aus Darlehen für BA 2			100	100	100	100
Überdeckung **)	69	185	90	15	10	5
<b>Gesamt</b>	<b>364</b>	<b>415</b>	<b>345</b>	<b>265</b>	<b>260</b>	<b>255</b>

### **Mittelherkunft**

Abschreibungen						
- Bauabschnitt 2	35	60	60	60	60	60
- Bauabschnitt 1	145	145	145	145	145	145
Verlustausgleich durch die Stadt *)	184	210	140	60	55	50
Unterdeckung **)						
<b>Gesamt</b>	<b>364</b>	<b>415</b>	<b>345</b>	<b>265</b>	<b>260</b>	<b>255</b>

### Anmerkungen

\*) Die Jahresfehlbeträge werden jeweils zeitversetzt um ein Jahr ausgeglichen

\*\*\*) Liquiditätssicherung mittels eines städtischen Kontokorrentdarlehens (unverzinslich)