

Gewerbehof Fürth GmbH (complex)

Wirtschaftsplan 2007

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

zur Vorlage in der
Stadtratssitzung/Gesellschafterversammlung am 25.07.2007

Erläuterungen

Der Wirtschaftsplan der Gewerbehof Fürth GmbH (complex) für das Jahr 2007, bestehend aus Erfolgs- und Vermögensplan sowie aus der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung bis zum Jahr 2010, wird hiermit dem Stadtrat und der Gesellschafterversammlung vorgelegt.

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

Das Objekt findet bei Mietern und Mietinteressenten besonders auch hinsichtlich der Infrastruktur und der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie dem attraktiven Seminarzentrum großen Anklang. Zum aktuellen Zeitpunkt (Juli 2007) liegt der Vermietungsstand weiterhin bei 100 %.

Erfolgs- und Vermögensplan

Im *Erfolgsplan* wird daher für das Jahr 2007 (wieder) mit einer Vermietungsquote von nahezu 100 % ausgegangen. Mietausfälle auf Grund von Mieterinsolvenzen und möglicher Leerstände sind mit einem Pauschbetrag von ./ 12 Tsd. € berücksichtigt.

Es mussten zusätzliche Zinsen aus der Nachfinanzierung (600 Tsd. €) der Baumaßnahme angesetzt werden – der (jahresanteilige) Aufwand hieraus beläuft sich auf voraussichtlich 12 Tsd. € im Jahr 2007. Zu den Ertrags- und Aufwandspositionen wird im Einzelnen auf die Erläuterungen auf den Seiten 4 bis 6 verwiesen.

Für das *Jahr 2007* ergibt sich ein *Verlust* von ./ 220 Tsd. €. Diese Summe beinhaltet auch einen Betrag von 15 Tsd. € (insgesamt 16 Tsd. €) für Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem beschädigten Dach. Diesbezügliche Reparaturkosten (ca. 250 Tsd. €) sind jedoch im Plan *nicht* berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass die seinerzeit ausführenden Unternehmen gerichtlich dazu verpflichtet werden.

Der *Vermögensplan* beinhaltet im Jahr 2007 auf der Einnahmenseite (Mittelherkunft) u.a. die 600 Tsd. € für die Endfinanzierung der Baumehrkosten. Die Rückzahlung irrtümlich berechneter Zinsen für den städtischen Kontokorrent wird weitere (einmalige) Einnahmen im Jahr 2007 von rd. 101 Tsd. € für die complex bringen.

Die Einnahmen aus der Kreditaufnahme (Endfinanzierung der Baumehrkosten) sind jedoch der Stadt gutzuschreiben (Rückführung des Kontokorrents), d.h. sie bedeuten für die complex analoge Ausgaben (Mittelverwendung) von 600 Tsd. €.

Die neuerliche Kreditaufnahme in Höhe von 600 Tsd. € (sie wird nach der rechtsaufsichtlichen Genehmigung der städtischen Ausfallbürgschaft erfolgen) hat für die complex zusätzliche, dauerhafte Tilgungslasten zur Folge, die aus der Abschreibungsfinanzierung zu bedienen sind.

Mittelfristige Finanz- und Investitionsplanung

Im Zeitraum 2007 bis 2010 wurden für mögliche Anschaffungen 30 Tsd. € p.a. eingestellt.

Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag ist die Gesellschaft nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Verluste hat die Stadt als Gesellschafterin zeitnah auszugleichen.

Mit dem Übergang der Geschäftsführung zum 01.08.2004 auf Herrn Dr. Hans Parthemüller steht das Netzwerk der infra fürth unternehmensgruppe, in welcher Herr Dr. Parthemüller auch die Geschäftsführung innehat, mit Synergieeffekten für einen positiven Geschäftsverlauf zur Verfügung. Die hier in Anspruch genommenen Leistungen werden von der infra unternehmensgruppe gegen Entgelt abgerechnet. Während in den vergangenen Jahren noch Verluste in erheblicher Höhe hingenommen werden mussten, konnte im Geschäftsjahr 2004 der Verlust gegenüber den Vorjahren deutlich auf ./ 260 Tsd. € reduziert werden.

Für das Jahr 2005 wird sich voraussichtlich ein Gewinn von ca. 64 Tsd. € ergeben. Er ist insbesondere auf periodenfremde Effekte zurückzuführen, die wiederum aus ertragswirksamen Korrekturen (rd. 265 Tsd. € – hiervon werden etwa 101 Tsd. € liquiditätswirksam [vgl. Erläuterungen zum Vermögensplan]) resultieren. Aufgrund dieser (einmaligen) Gewinnsituation wird die complex im Jahr 2007 *keinen* Verlustausgleich von der Stadt erhalten müssen.

Der Verlust für das Geschäftsjahr 2006 wird rd. ./ 186 Tsd. € betragen. Der Ausgleich durch die Stadt wurde – entsprechend der um zwei Jahre versetzten Nachschusspraxis – im Jahr 2008 angesetzt. Der Ausgleich des Fehlbetrags 2007 (./ 220 Tsd. €) muss spätestens in 2009 erfolgen. Für die Folgejahre ist ebenso zu verfahren.

Unterjährige Liquiditätsengpässe aufgrund des zeitverschobenen städtischen Verlustausgleiches müssen durch entsprechende Erhöhungen des städtischen Kontokorrents überbrückt werden.

Erfolgsplan

	vorläufiges Ergebnis 2005		Prognose 2006		Plan 2007	
	€	%	€	%	€	%
Umsatzerlöse *)	512.000	100,0	490.000	100,0	490.000	100,0
Aktivierete Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge *)	20.000	3,9	5.000	1,0	5.000	1,0
Gesamtleistung	532.000	103,9	495.000	101,0	495.000	101,0
Wareneinsatz *)	-158.000	-30,9	-145.000	-29,6	-156.000	-31,8
Rohhertrag	374.000	73,0	350.000	71,4	339.000	69,2
Personalaufwand	0	0,0	-1.000	-0,2	-6.000	-1,2
Abschreibungen	-141.000	-27,5	-140.000	-28,6	-140.000	-28,6
Betriebliche Steuern	-23.000	-4,5	-24.000	-4,9	-24.000	-4,9
Sonstiger betrieblicher Aufwand *)	-154.000	-30,1	-118.000	-24,1	-125.000	-25,5
<i>Betriebliche Aufwendungen</i>	<i>-318.000</i>	<i>-62,1</i>	<i>-283.000</i>	<i>-57,8</i>	<i>-295.000</i>	<i>-60,2</i>
Betriebsergebnis	56.000	10,9	67.000	13,7	44.000	9,0
Finanzergebnis *)	-257.000	-50,2	-253.000	-51,6	-264.000	-53,9
Periodenfremde Erträge	265.000	51,8	0	0,0	0	0,0
Jahresergebnis	+64.000	12,5	-186.000	-38,0	-220.000	-44,9

Anmerkungen

*) Auf die Erläuterungen wird verwiesen.

Erläuterungen zum Erfolgsplan (1)

Plan 2007

€

Zusammensetzung der Umsatzerlöse

Vermietung von Gewerbeflächen	
- Produktionsflächen mit ca. 2.000 m ² à 4,09 €/ m ² / Monat	98.160
- Büroflächen mit ca. 2.800 m ² à 6,65 €/ m ² / Monat	223.440
90 zugeordnete Stellplatzflächen mit 25,56 €/ Monat	27.600
Nutzungsentgelte Seminarraum	5.000
Mietnebenkosten (Basis 2005 + 5 %)	147.800
Vermietungsrisiko (Mieterinsolvenz, Leerstand, ...)	-12.000
	<u>490.000</u>

Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Erträge

Weiterverrechnete Kosten an Mieter	2.000
Übrige Erträge	3.000
	<u>5.000</u>

Zusammensetzung des Wareneinsatzes

Strom, Gas, Wasser	-46.000
Reinigung und Abfallbeseitigung	-15.000
Betreuung Mietobjekte	-47.000
Sonstige Grundstücksaufwendungen	-10.000
Werbekosten	-5.000
Versicherungen	-5.000
Instandhaltung Grundstück und Gebäude	-15.000
Betriebskosten Fahrstühle	-8.000
Übrige bezogene Leistungen	-5.000
	<u>-156.000</u>

Zusammensetzung des sonstigen betrieblichen Aufwands

Geschäftsbesorgung, Facility Management durch die infra	-69.000
Gebühren und Beiträge	-2.000
Porto und Telefon	-2.000
Rechts- und Beratungskosten	-16.000
Prüfungskosten	-8.000
Beschilderungen	-2.000
Kfz-Kosten	-10.000
Aufwendungen Seminarzentrum	-2.000
Seminare, Tagungsgebühren, Reisespesen	-3.000
Miete, Wartung, Pflege EDV	-6.000
Sonstige	-5.000
	<u>-125.000</u>

Erläuterungen zum Erfolgsplan (2)

	Plan 2007	
	€	€
Zusammensetzung des Finanzergebnisses		
Zinsen und ähnliche Erträge		500
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
- Zinsen KfW 1	-101.000	
- Zinsen KfW 2	-13.000	
- Zinsen Eurohyp	-96.000	
- Zinsen Nachfinanzierung der Baumaßnahme	<u>-12.000</u>	
	<u>-222.000</u>	
Bürgschaftsgebühren an die Stadt	<u>-42.500</u>	
	<u>-264.500</u>	<u>-264.500</u>
		<u><u>-264.000</u></u>

Vermögensplan/mittelfristige Finanzplanung

	2007 €	2008 €	2009 €	2010 €
<u>Mittelverwendung</u>				
Investitionen	30.000	30.000	30.000	30.000
Jahresfehlbetrag	220.000	200.000	200.000	200.000
Tilgung von Darlehen				
- KfW 1	81.800	81.800	81.800	81.800
- KfW 2	6.000	12.000	12.000	12.000
- Eurohyp	26.100	27.500	29.000	31.000
- Nachfinanzierung der Baumaßnahme	3.700	9.300	9.700	10.200
Rückführung des städtischen Kontokorrents	600.000	0	0	0
Gesamt	967.600	360.600	362.500	365.000
<u>Mittelherkunft</u>				
Abschreibungen	140.000	140.000	140.000	140.000
Kreditaufnahme zur Nachfinanzierung der Baumaßnahme	600.000	0	0	0
Erstattung (irrtümlicher) Zinsen auf den städtischen Kontokorrent	101.000	0	0	0
Verlustausgleich durch die Stadt *)	0	186.000	220.000	200.000
Unterdeckung **)	126.600	34.600	2.500	25.000
Gesamt	967.600	360.600	362.500	365.000

Anmerkungen

*) Die Jahresfehlbeträge werden jeweils zeitversetzt um 2 Jahre ausgeglichen - im Jahresabschluss zum 31.12.2005 wird sich aufgrund periodenfremder Effekte (Erträge aus den notwendigen Korrekturen infolge der irrtümlich berechneten Zinsen auf den städtischen Kontokorrent) ein Überschuss ergeben.

**) Unterjährige Liquiditätssicherung durch die Stadt

Mittelfristige Investitionsplanung

	2007	2008	2009	2010
	€	€	€	€
Grundstücke und Gebäude	10.000	10.000	10.000	10.000
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.000	20.000	20.000	20.000
Gesamt	30.000	30.000	30.000	30.000