



Amt / Abt.: 10/EB IML

Az.: _____

Datum: 24.11.2014

Drucksache: 3-045/2014; 1-119/2014

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Vorlage für:

Hauptausschuss

Finanzausschuss

Bau- u. Umweltausschuss

Kulturausschuss

Stadtrat

am:

02.12.2014

18.12.2014

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau; Wirtschaftsplan 2015 und Finanzplan 2015-2019	
Beschluss-Vorschlag:	
Der Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt dem vorliegenden Entwurf des Wirtschaftsplan 2015 und Finanzplan 2015-2019 zuzustimmen.	

Finanzielle Auswirkungen ca. 205.000€

Gesamtinvestition ca. 280.000€

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Haushaltsstelle: _____

Deckungsvorschlag: _____

Verwaltungshaushalt

Mittelanmeldung zum Haushaltsplan

Vermögenshaushalt

Folgekosten:

Unterschrift

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Dem Finanzausschuss am **02. Dez. 2014**
Dem Stadtrat am **18. Dez. 2014**
in öffentlicher Sitzung
vorgelegt

**Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau;
Wirtschaftsplan 2015 und Erfolgsplan 2015-2019**

Sachverhalt:

Zum 01.01.2015 soll der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Lindau (IML) gegründet werden, der die ihm übertragenen städtischen Immobilien zentral verwalten und bewirtschaften soll.

Hierzu ist der Wirtschaftsplan (Vermögens- und Erfolgsplan) für das Jahr 2015 und der Finanzplan für die Jahre 2015 – 2019 aufzustellen. Die Pläne werden einmalig im Finanzausschuss vorberaten, weil der Werkausschuss erst ab 2015 tätig wird.

Grundlage des Wirtschaftsplans bilden die zur Einlage vorgesehenen Immobilien der Stadt Lindau sowie die geplanten Aufwendungen und Erträge. Die einzulegenden Immobilien werden als Sacheinlage auf der Basis der ermittelten Marktwerte eingebracht. Hierbei wurde der gesamte Gebäudeertragswert der Grundstücke anteilig auf Boden und Gebäude *aufgeteilt*, die Gebäudebuchwerte werden planmäßig über die jeweiligen Nutzungsdauern abgeschrieben.

Sollmieten der Objekte wurden in Höhe der bestehenden Ist-Mieten übernommen und ab dem Jahr 2016 mit einer jährlichen Steigerungsrate von 1,0% versehen.

Dem bestehenden Instandhaltungsrückstau der einzelnen Objekte wurde durch die Berücksichtigung von Instandhaltungsaufwendungen Rechnung getragen. Dabei wurden dringend notwendige Maßnahmen im Aufwand der Jahre 2015 und 2016 berücksichtigt. Mittelfristige Instandhaltungsmaßnahmen wurden auf die Jahre 2017 bis 2019 verteilt. Hierbei wurde jeweils angenommen, dass 50% der Instandhaltungsaufwendungen zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten führen, die periodisiert über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben werden.

Die Aufwendungen für laufende Instandhaltung wurden im entsprechenden Aufwandsposten separat erfasst.

Geplante Abrisskosten für die Objekte Reutiner Str. 39 und Reutiner Str. 35 / 37 wurden in der Wirtschaftsplanung des Jahres 2015 berücksichtigt.

Verkäufe von Objekten wurden gem. den bestehenden Planungen in den Jahren 2015 und 2016 in die Wirtschaftsplanung übernommen. Ab dem Jahr der geplanten Verkäufe wurden für die betroffenen Objekte keine weiteren Instandhaltungsaufwendungen mehr berücksichtigt.

Aufwendungen aus dem Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrags wurden gem. den Planungen der Gesellschaft für das Jahr 2015 berücksichtigt. Ab dem Jahr 2017 erfolgt eine Dynamisierung der Aufwendungen mit 1,0% p.a.

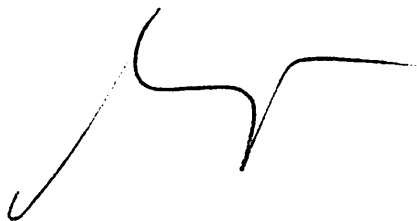
Personalaufwendungen für die Vergütung des Werkleiters wurden mit den Planwerten der Gesellschaft berücksichtigt. Sozialabgaben wurden in Höhe von 20,0% der Personalaufwendungen berücksichtigt.

Aufwendungen für Ausschreibungen, Bilanzerstellung und Prüfung des Jahresabschlusses wurde mit einer Pauschale ebenfalls berücksichtigt und zur Abbildung künftiger Kostensteigerungen in Höhe von 1,5% p.a. dynamisiert.

In der Finanzplanung wird mittels Plan- Kapitalflussrechnung die Entwicklung und Herkunft der liquiden Mittel (unterteilt nach laufender Geschäftstätigkeit, Investition und Finanzierung) dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Stadtrat / Der Stadtrat beschließt dem vorliegenden Entwurf des Wirtschaftsplan 2015 und Finanzplans 2015-2019 zuzustimmen.



Mayer
zukünftiger Werkleiter Eigenbetrieb IML

Erfolgsplan
 Immobilienmanagement der Stadt Lindau

Eigenbetrieb

		Plan 2015 €
Umsatzerlöse		287,9
Erträge aus Sollmieten für Mietwohnungen	1,0%	166,1
Erträge aus Gewerbemieten	1,0%	36,2
Erträge aus Sollmieten für Garagen und TG-Stellplätze	1,0%	3,2
Erlösschmälerungen		-17,4
Umlagen für Betriebs- und Heizkosten	2,0%	99,8
Sonstige betriebliche Erträge		0,0
Erträge aus Abgang AV		0,0
Erbbauszinsen	0,0%	0,0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		176,7
Betriebs- und Heizkosten		99,8
Instandhaltungsaufwendungen		76,9
geplante Instandhaltung		0,0
ROHERGEBNIS		111,2
Personalaufwand		22,5
Löhne, Gehälter	3,0%	18,0
Soziale Abgaben und sonst. Aufwendungen	25,0%	4,5
Abschreibungen		101,0
Wohnbauten, Geschäfts- und andere Bauten		101,0
Immat. VG, techn. Anlagen u. Maschinen, BGA		0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		82,1
Sächliche Aufwendungen	1,5%	15,0
Verwaltergebühren	1,0%	27,1
Abschreibungen auf Forderungen	10,0%	0,0
Aufwand aus Abgang AV		0,0
Übrige Aufwendungen		40,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,0%	8,0
EBITDA		-86,4
Sonstige Steuern		0,0
Grundsteuer		0,0
JAHRESÜBERSCHUSS / - FEHLBETRAG		-86,4

Vermögensplan**2015****A****Einnahmen****T€**

1.	Abschreibungen	101,0
2.	Darlehen	0,0
3.	Buchwert der verkauften Grundstücke	531,7
Einnahmen gesamt		632,7

B**Ausgaben**

1.	Investitionen Modernisierung Aktivierung	214,0
2.	Tilgung Kredite	0,0
3.	Jahresfehlbetrag aus Erfolgsplan	86,4
4.	freie Rücklagen (Zuführung)	332,3
Ausgaben gesamt		632,7

Finanzplan		2015	2016	2017	2018	2019	2020
		T€	T€	T€	T€	T€	T€
A Einnahmen							
1.	Abschreibungen	101,0	101,4	109,8	116,6	123,4	123,4
2.	Darlehen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Buchwert der verkauften						
3.	Grundstücke	531,7	418,8	0,0	0,0	0,0	0,0
	Jahresüberschuss aus GuV	-	449,2				
Einnahmen gesamt		632,7	969,4	109,8	116,6	123,4	123,4
B Ausgaben							
1.	Investitionen						
	Modernisierung Aktivierung	214,0	208,0	167,0	136,0	136,0	0,0
2.	Tilgung Kredite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.	Jahresfehlbetrag aus GuV	86,4	-	69,9	76,1	82,4	81,7
	freie Rücklagen - Zuführung (+)						
4.	Entnahme (-)	332,1	761,4	-127,1	-95,5	-95,0	41,7
Ausgaben gesamt		632,7	969,4	109,8	116,6	123,4	123,4