

Sachgebiet
ImmobilienmanagementSachbearbeiter
Frau Schäfer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Werkausschuss	12.03.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Betreff

Bericht über das Jahr 2025 der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren**Sachverhalt:**

Ausgangslage bei der Erstellung des Wirtschaftsplans war, dass mit dem Neubau „Blasiusblick“ im Geschäftsjahr 2025 begonnen wird, und hierfür die erste Tranche der Zuschüsse und Darlehen abgerufen wird. Durch Beschluss des Stadtrats vom 17.12.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des Hochwasserschutzes Planungsalternativen zu prüfen. Der Beschluss des Stadtrates über die zu realisierende Alternative wurde am 25.03.2025 gefasst. Im weiteren Planungsablauf ergaben sich weitere Verzögerungen, weshalb der Baubeginn und der Abruf der Förderung ins Geschäftsjahr 2026 verschoben wurden.

1. Erfolgsplan

Der Erfolgsplan der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren sieht für das Wirtschaftsjahr 2025 Erträge in Höhe von 3.812.000, - € und Aufwendungen in Höhe von 3.026.000, - € vor. Anstelle des veranschlagten Gewinns in Höhe von 786.000, - € wird voraussichtlich ein Gewinn in Höhe von ca. 1.158.000, - € erzielt. Hierbei kam es bei folgenden Positionen zu wesentlichen Abweichungen zum Wirtschaftsplan:

Soll-Ist-Vergleich**Abwicklung Erfolgsplan 2025**

Abwicklung Erfolgsplan 2025	Plan in T €	Vorläufiges Ist-Ergebnis in T €	Abweichung in T €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Vermietung	2.491,0	2.450,0	-41,0
b) aus Umlagen	840,0	870,0	30,0
c) aus Betreuungstätigkeit	31,0	31,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	165,0	125,0	-40,0
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	0,0	0,0
3. Sonstige betriebliche Erträge	65,0	297,0	232,0
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
4.1 Betriebskosten	866,0	890,0	24,0
4.2 Instandhaltungskosten	500,0	300,0	-200,0
4.3 Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	26,0	23,0	-3,0
5. Personalaufwand	373,0	365,0	-8,0
6. Abschreibungen	600,0	600,0	0,0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	486,0	485,0	-1,0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	220,0	97,0	-123,0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	174,0	42,0	-132,0
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	787,0	1.165,0	378,0
11. Sonstige Steuern	1,0	7,0	6,0
12. Jahresergebnis	786,0	1.158,0	372,0

Erträge

Im Wirtschaftsjahr 2025 wird die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren voraussichtlich Erträge in Höhe von 3.870.000, - € erzielen und damit ca. 58.000, - € mehr als im Wirtschaftsplan kalkuliert.

Bei den Umsatzerlösen aus Vermietung kam es zu einem geringeren Ertrag von ca. 41.000, - €. Der Grund hierfür ist, dass die Mietausfälle wegen Leerstands beim Wirtschaftsplan versehentlich nicht berücksichtigt wurden. Bei einer Berücksichtigung einer Leerstandsquote von 5 % ergibt sich ein Mehrertrag von 70.000, - €.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen lagen um circa 40.000, - € unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan. Hauptgrund hierfür sind geringere Leistungen die das Handwerkerteam der Immobilienverwaltung für die Stadt Kaufbeuren erbracht hat.

Bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen kam es zu geringeren Erträgen von 123.000, - €, da das Anlagekapital geringer war als im Wirtschaftsplan kalkuliert wurde. Im Wirtschaftsplan wurde mit einem Baubeginn im Geschäftsjahr 2025 kalkuliert, aufgrund dessen wäre die erste Tranche der Förderung ausgezahlt worden. Die Auszahlung wäre weit höher gewesen als im Geschäftsjahr benötigt und wäre auf dem Geldmarktkonto angelegt worden.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen kam es zu Mehreinnahmen in Höhe von 232.000, - €. Der Grund hierfür ist die Auszahlung der Förderung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz für den Einbau einer Wärmepumpenheizung in den Wohnblöcken in der „Grünwalder Straße 58-60“ und in der „Labauer Straße 1“.

Aufwendungen

Im Wirtschaftsjahr 2025 werden Aufwendungen in Höhe von voraussichtlich 2.712.000, - € anfallen und damit ca. 314.000, - € weniger als im Wirtschaftsplan kalkuliert.

Bei den Instandhaltungsmaßnahmen entstanden geringere Aufwendungen in Höhe von 200.000, - €, nachdem die Fassadensanierung inklusive Neuanstrich am Vereinsheim Oberbeuren „Am Schlössle 2“ nicht wie geplant extern vergeben, sondern von den Malern der Immobilienverwaltung durchgeführt wurde, daher fielen nur die Material- und Gerüstkosten an.

Für die Untersuchung der Fassade und des Fundaments am VHS Gebäude „Spitaltor 5“ und für die ggf. benötigten Maßnahmenableitungen fielen bisher keine Kosten an, da mit der Untersuchung erst begonnen wurde.

Die Personalkosten fielen um 8.000, - € geringer aus, da im Wirtschaftsplan mit einer höheren Tariflohnerhöhung kalkuliert wurde.

Bei den Zinsaufwendungen kam es zu Minderausgaben von 132.000, - €, nachdem durch das Verschieben des Baubeginns beim Bauprojekt „Blasiusblick“ auf die geplante Darlehensaufnahme verzichtet werden konnte.

Die sonstigen Steuern fielen höher als geplant aus, da neben der Kfz-Steuer auch für die Fotovoltaikanlagen eine Nachzahlung für die Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer für die Jahre 2018, 2019 und 2021 anfiel.

2. Vermögensplan

Aufgrund des ins Geschäftsjahr 2026 verschobenen Baubeginns des Bauprojekts „Blasiusblick“ schließt der Vermögensplan statt mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 18.842.000, - € nur mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 1.705.000, - € ab.

Abwicklung Vermögensplan 2025

Vermögensplan 2025	Plan in T €	Vorläufiges Ist- Ergebnis in T €	Abweichung in T €
Einnahmen (Mittelherkunft)			
1. Zuführung zum Stammkapital			
2. Entnahme aus den Rücklagen			
3. Jahresgewinn	786,0	1.158,0	372,0
4. Zahlungsunwirksame Erträge	-58,0	-53,0	5,0
5. Abschreibungen und Anlagenabgänge	600,0	600,0	0,0
6. Zuschüsse	4.313,0	0,0	-4.313,0
7. Darlehen			
a) von der Stadt Kaufbeuren			
b) von Dritten	13.201,0	0,0	-13.201,0
Summe	18.842,0	1.705,0	-17.137,0
Ausgaben (Mittelverwendung)			
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagevermögen für	10,0	2,0	-8,0
1.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung			
1.2 Bauprogramm 2024			
1.2.1 Blasiusblick	6.000,0	200,0	-5.800,0
1.2.2 Hölzlestraße	366,0	0,0	-366,0
1.2.3 Mülltonnenhäuschen	0,0	36,0	36,0
2. Tilgung von Krediten	594,0	594,0	0,0
3. Zuführung zu den Rücklagen	11.872,0	873,0	-10.999,0
Summe	18.842,0	1.705,0	-17.137,0

Finanzierungsmittel

Durch den höheren Gewinn und den geringeren Bedarf für die geplanten Investitionen konnte auf die geplante Darlehensaufnahme verzichtet werden.

Folglich kommt es zu einer geringeren Zuführung zu den Rücklagen.

Finanzierungsbedarf

Für die Baumaßnahme „Blasiusblick“ fielen nur Planungskosten in Höhe von ca. 200.000, - € an.

Der geplante Grunderwerb für den Neubau in der „Hölzlestraße“ wurde im Geschäftsjahr 2025 nicht durchgeführt, da das Grundstück für das Bauvorhaben „Blasiusblick“ nicht mehr benötigt wird.

In den Wohnanlagen „Am Leinauer Hang 21-31“, „Pommernstraße 2-8“ und „Elbinger Straße 7-11“ wurden vier Mülltonnenhäuschen für 36.000, - € errichtet. Die Entscheidung für die Maßnahme wurde kurzfristig getroffen, daher sind die Ausgaben im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt worden.

Es wurden 594.000, - € getilgt.

Mitteilung:

Der Bericht der Werkleitung dient zu Kenntnis.

Über stellv. Abteilungsleiter Herrn Majhen an Herrn Oberbürgermeister Bosse mit der Bitte um Vorlage im Werkausschuss am 12.03.2026.

Kaufbeuren, 27.02.2026
Immobilienmanagement

Harald Hailand