Immobilienverwaltung
der Stadt Kaufbeuren



Mehrfamilienhaus „Buronstraße 80,82“

Jahresbericht

2023

Jahresabschluss
zum
31.12.2023

Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren

Kaiser-Max-Straße 1, 87600
Kaufbeuren

Bilanz zum 31.12.2023

	Aktivseite	Geschäftsjahr 31.12.2023 €	Geschäftsjahr 31.12.2022 €
A.	**Anlagevermögen**		
I.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.682.697,75	26.135.187,49
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.792.405,93	1.835.669,80
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	250.200,00	250.200,00
4.	Technische Anlagen	74.454,88	83.757,81
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattungen	76.792,74	113.454,69
6.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.123.030,22	409.015,85
		28.999.581,52	**28.827.285,64**
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	696.599,66	625.118,52
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	72.151,93	15.673,20
2.	Forderungen an die Stadt	143.482,11	357.986,96
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	38.468,17	143.890,07
		254.102,21	**517.550,23**
III.	Guthaben bei Kreditinstituten	354.461,19	523.841,47
	Bilanzsumme	**30.304.744,58**	**30.493.795,86**

Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren

Kaiser-Max-Straße 1, 87600 Kaufbeuren

Bilanz zum 31.12.2023

	Passivseite	Geschäftsjahr 31.12.2023 €	Geschäftsjahr 31.12.2022 €
A.	**Eigenkapital**		
I.	Stammkapital	10.000.000,00	10.000.000,00
II.	Kapitalrücklage	933.000,00	933.000,00
III.	Gewinnrücklage	7.149.581,24	6.683.400,67
III.	Gewinnvortrag	1.393.030,06	1.065.688,88
IV.	Jahresüberschuss	638.944,32	793.521,75
B.	**Sonderposten für Zuschüsse**		
I.	Baukostenzuschüsse	1.117.999,95	1.125.238,18
C.	**Rückstellungen**		
I.	Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00	246.550,00
II.	Sonstige Rückstellungen	85.799,27	84.838,31
		85.799,27	**331.388,31**
D.	**Verbindlichkeiten**		
I.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.726.552,26	8.322.075,38
II	Erhaltene Anzahlungen	791.578,55	772.896,41
III.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.649,65	16.454,78
IV.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.570,14	41.784,06
V.	Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	368.039,14	408.347,44
VI.	Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
		8.986.389,74	**9.561.558,07**
	Bilanzsumme	**30.304.744,58**	**30.493.795,86**

Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren

Kaiser-Max-Straße 1, 87600 Kaufbeuren

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2023

			2023	Vorjahr
1.	Umsatzerlöse			
a.)	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.022.782,41		2.965.517,46
b.)	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	30.379,21		25.961,67
c.)	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.644,44	**3.213.806,06**	382.389,23
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.481,14	-12.684,81
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	41.249,00
4.	Sonstige betriebliche Erträge (davon Auflösungen von Sonderposten 7.238,23 €)		230.206,17	154.153,92
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.)	Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	1.464.311,32		1.112.587,97
b.)	Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c.)	Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	353.543,41	**1.817.854,73**	411.623,89
	Rohergebnis		**1.697.638,64**	
6.	Personalaufwand			
a.)	Löhne und Gehälter	248.723,99		348.894,57
b.)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersvorsorgung 18.797,81 € ; Vorjahr 32.942,91 €)	68.513,75	**317.237,74**	102.963,56
7.	Abschreibungen auf Sachanlagen		609.297,23	606.748,18
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		87.167,89	118.798,58
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.548,65	3.166,12
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		55.551,11	63.383,09
	Ergebnis nach Steuern		**639.933,32**	**794.752,75**
11.	Sonstige Steuern		989,00	1.231,00
12.	**Jahresüberschuss**		**638.944,32**	**793.521,75**

Nachrichtlich: Verwendung des Jahresgewinns zur Einstellung in die Gewinnrücklagen

Anhang

I. Allgemeiner Teil

Der Jahresabschluss 2023 der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung aufgestellt.
Der Jahresabschluss enthält sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung fanden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Anwendung:

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, bei abnutzbaren Vermögensgegenständen vermindert um die planmäßige Abschreibung, bewertet. Grundstücke des Anlagevermögens werden mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert, soweit eine dauerhafte Wertminderung eingetreten ist.
Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der linearen Methode, entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, vorgenommen.

Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind abzüglich der auf Leerstände entfallenen Anteile angesetzt.

Die Forderungen sind grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch eine Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Die Rückstellungen berücksichtigen die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartenden Erfüllungsbeträge. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden in Vorjahren gemäß dem Wahlrecht nach § 249 Abs. 2 HGB a.F. gebildet. Im Berichtsjahr wurde der noch vorhandene Bestand in Höhe von 208.000,00 € aufgelöst. Die wesentlichen Rückstellungen werden bei der Erläuterung zu den Posten der Bilanz dargestellt.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet.

Der Sonderposten für Zuschüsse wurde für einen Baukostenzuschuss nach dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnungen (KommWFP) in Bayern gebildet und wird entsprechend der Nutzungsdauer aufgelöst.

Anlagenachweise zum 31.12.2023

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert 31.12.23	Buchwert Vorjahr	Kennzahlen	
	Anfangsstand 01.01.23	Zugang	Abgang	Umbuchungen	Endstand 31.12.23	01.01.23	Zugang	Abgang	Umbuchungen	31.12.2023		Durchschnittlicher Abschreibungssatz	Durchschnittlicher Restbuchwert
		+	-	+/-	=		+	-	+/-	=		8:1% von 6 =	11:1% von 6 =
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	v.H.	v.H.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14	15
Grundstücke mit Wohnbauten	31.478.302,92	66.960,44	0,00	0,00	31.545.263,36	5.343.115,43	532.450,18	0,00	0,00	5.875.565,61	25.669.697,75	1,69	81,37
Grundstücke mit anderen Bauten	2.524.222,00	0,00	0,00		2.524.222,00	688.552,20	43.263,87	0,00	0,00	731.816,07	1.792.405,93	1,71	71,01
Grundstücke ohne Bauten	250.200,00	0,00	0,00	0,00	250.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.200,00	0,00	100,00
Technische Anlagen	262.980,60	0,00	0,00	0,00	262.980,60	179.222,79	9.302,93	0,00	0,00	188.525,72	74.454,88	3,54	28,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.598,73	564,74	39.650,00	0,00	209.513,47	135.144,04	24.280,25	-26.703,56	0,00	132.720,73	76.792,74	11,59	36,65
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	409.015,85	727.014,37	0,00	0,00	1.136.030,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.136.030,22	0,00	k.A.
Total	35.173.320,10	794.539,55	39.650,00	0,00	35.928.209,65	6.346.034,46	609.297,23	-26.703,56	0,00	6.928.628,13	28.999.581,52	28.827.285,64	

III. Erläuterung zur Bilanz

A K T I V A

Anlagevermögen

Die Entwicklung und Aufgliederung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Der Zugang bei den Grundstücken mit Wohnbauten war für den Neubau „seniorengerechtes Wohnen" in der Augsburger Straße 10.

Der Zugang bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen beinhaltet diverse Kleingeräte.

Der Zugang bei geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 727.014,37 € betrifft Planungs- und Gutachterkosten für das Neubaugebiet Blasius-Blick.

Der Abgang bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen betrifft den Verkauf von drei Kfzs.

Umlaufvermögen

Die Position der unfertigen Leistungen beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Für die Forderungen aus Vermietung wurden teilweise Ratenvereinbarungen mit den Mietern geschlossen.

P A S S I V A

Eigenkapitel

Das Stammkapital und die Kapitalrücklage bleiben unverändert zum Vorjahr. Der Gewinnvortrag für das Jahr 2020 wurde in Gewinnrücklagen eingestellt.

Sonderposten für Zuschüsse

Der Sonderposten für Zuschüsse wurde für Baukostenzuschüsse nach dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung von Mietwohnungen (KommWFP) in Bayern gebildet und wird entsprechend der Nutzung aufgelöst.

Rückstellungen

	Stand 01.01.23	Verbrauch 2023	Auflösung 2023	Zuführung 2023	Stand 31.12.23
Rückstellung für Bauinstandhaltung	246.550,00	38.300,00	208.250,00		0,00
Sonstige Rückstellungen					
Urlaubsansprüche	27.643,18	27.643,18		17.834,51	17.834,51
Prüfungskosten	41.095,13	8.995,13	60,00	17.724,75	49.764,75
Übrige Rückstellungen	16.100,00	16.100,00		18.200,00	18.200,00
Gesamt	331.388,31	91.038,31	208.310,00	53.759,26	85.799,26

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Kaufbeuren beinhalten die Verwaltungskosten für das Vorjahr.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Stand Vorjahresbilanz 31.12.2022	8.322.075,38 €
Zinsabgrenzung 2023	134,02 €
Tilgung 2023	-595.657,14 €
Stand 31.12.2023	7.726.552,26 €

Fristen der Verbindlichkeiten:

	insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit
	31.12.23	bis 1 Jahr	zw. 1 u. 5 Jahren	über 5 Jahren
Verbindlichk. gg. Kreditinstituten	7.726.552,26	588.170,52	2.418.025,94	4.720.355,80
Erhaltene Anzahlungen	791.578,55	791.578,55		
Verbindlichk. aus Vermietung	14.649,65	14.649,65		
Verbindlichk. aus L+L	85.570,14	85.570,14		
Verbindlichk. gg. Stadt Kaufbeuren	368.039,14	368.039,14		
Gesamt	8.986.389,74	1.848.008,00	2.418.025,94	4.720.355,80

IV. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit beinhalten die für die Stiftungswohnungen geleistete Verwaltungstätigkeit.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen:

Erträge aus Leistungen an die Stadt	125.496,98 €
Erstattung Schönheitsreparaturen	12.557,42 €
Einspeisevergütung Photovoltaikanlagen	22.590,04 €
Gesamt	160.644,44 €

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten folgende Positionen:

	2023	2022
Erträge aus Anlagenverkäufe	9.153,56 €	6.088,00 €
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	208.250,00 €	0,00 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,00 €	8,79 €
Erträge aus Auflösung Sonderposten	7.238,23 €	7.238,23 €
Erstattung Gerichts- und Gerichtsvollzieherkosten	1.069,93 €	856,25 €
Erträge aus früheren Jahren	3.197,96 €	135.908,77 €
Sonstige Erträge	1.296,49 €	4.053,88 €
Gesamt	230.206,17 €	154.153,92 €

Die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen sind Bestandteil einer Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 2.724.700,00 € die in den Jahren 2006 bis 2009 für konkrete Sanierungsmaßnahmen gebildet wurden. Es konnten bis zum Geschäftsjahr 2023 nicht alle geplante Maßnahmen durchgeführt werden. Aufgrund einer Gesetzesänderung durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) musste die verbliebene Rückstellung in Höhe von 208.250,00 € aufgelöst werden.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind neben umlagefähigen Betriebskosten noch folgende wesentliche Positionen berücksichtigt:

Reparaturkosten	235.418,54 €
Bauunterhalt	405.960,11 €
Mietaufwendungen	20.280,00 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	1.376,16 €

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen beinhalten folgende Positionen:

Verwaltungskostenbeiträge an die Stadt Kaufbeuren	345.259,75 €
Aufwendungen für andere Sach- u. Dienstleistungen	8.283,66 €
Gesamt	353.543,41 €

Personalaufwand

	2023	2022
Löhne Arbeiter	248.723,99 €	348.894,57 €
Soziale Abgaben	49.715,94 €	70.020,65 €
Altersversorgung	18.797,81 €	32.942,91 €
Gesamt	317.237,74 €	451.858,13 €

Personalentwicklung
Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug:

	2023	2022
Arbeiter	6,00	9,50
Gesamt	6,00	9,50

Im Geschäftsjahr 2023 wechselten drei Mitarbeiter der Immobilienverwaltung zur Stadt Kaufbeuren für die sie auch bisher hauptsächlich tätig waren. Ein Mitarbeiter trat in den Ruhestand.

Die Werkleitung wird seit dem Geschäftsjahr 2005 über den Verwaltungskostenbeitrag abgerechnet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
Fahrzeugkosten ohne Kfz-Steuer	13.136,56 €	18.321,33 €
Material und Kleinteile	10.238,93 €	15.283,85 €
EDV – Aufwendungen	23.607,95 €	28.243.68 €
Prüfungs- und Beratungskosten	18.005,73 €	16.150,13 €
Fort – und Weiterbildung	470,50 €	1.410,00 €
Abschreibung auf Forderungen aus Vermietung	233,50 €	2.552,31 €
Abschreibung auf Forderung aus Lieferung u. Leistung	42,93€	2.264,96 €
Einstellung in Pauschalwertberichtigung	6.600,00 €	5.700,00 €
Aufwendungen frühere Jahre	639,62 €	9.265,77 €
Übrige Aufwendungen	14.192,17 €	19.606,55 €
Gesamt	87.167,89 €	118.798,58 €

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	2023	2022
Erträge aus Guthaben bei Kreditinstituten	6.971,60 €	0,00 €
Erträge aus Verzugszinsen und Mahngebühren	4.577,05 €	3.166,12 €
Gesamt	11.548,65 €	3.166,12 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	2023	2022
Zinsen u. Verwaltungskosten für Sanierungsdarlehen	55.551,11 €	63.383,09 €

Sonstige Steuern

	2023	2022
Kfz – Steuer	989,00 €	1.231,00 €

V. Ergänzende Angaben

Werkausschuss und Werkleitung

Werkausschuss

Vorsitzender

Oberbürgermeister Stefan Bosse

Der Werkausschuss setzt sich wie folgt zusammen:

Johannes Böckler, Selbständiger Malermeister
Alexander Dobler, Geschäftsführer Dobler GmbH & Co. KG
Holger Jankovsky, Pädagogischer Leiter
Robert Klauer, Selbständiger Unternehmer
Marcus Kühl, Polizeibeamter
Pascal Lechler, Bundesbeamter
Michael Martin, Selbständiger Gastronom
Maximilian Nocker, Student
Walter Nocker, Krankenpfleger
Bernhard Pohl, Landtagsabgeordneter
Oliver Schill, Selbständiger Unternehmensberater, 2. Bürgermeister
Christian Sobl, Geschäftsführender Vorstand Gablonzer Siedlungswerk

Werkleitung

Klaus Schaller, Werkleiter bis 31.03.2023
Angelika Huber, Werkleiterin ab 01.04.2023
Harald Hailand, Stellv. Werkleiter

Sitzungen des Werkausschusses

20.03.2023	17:00 Uhr Rathaus
13.11.2023	17:00 Uhr Rathaus

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt 8.954,75 €. Andere Leistungen wurden vom Abschlussprüfer im Wirtschaftsjahr nicht erbracht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Kautionen der Mieter werden auf einem Sammelkonto verwaltet.
Der Kontostand des Mietkautionssammelkontos zum 31.12.2023 betrug 453.122,81 €.

Rechtliche Grundlagen

Die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Kaufbeuren ohne Rechtspersönlichkeit. Es wird geführt als Eigenbetrieb nach den Vorschriften der

Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2022

Eigenbetriebsverordnung vom 29.05.1987, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 26.03.2019

Betriebssatzung für die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren vom 17.12.2003 sowie die 1. Änderungssatzung vom 16.12.2009 und die 2. Änderungssatzung vom 20.11.2013 und die 3. Änderungssatzung vom 22.11.2022.

Dienstanweisung für den Eigenbetrieb Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren vom 01.01.2004, geändert durch Stadtratsbeschluss am 23.03.2017

Die Werkleitung vertritt die Stadt Kaufbeuren in den Angelegenheiten des Eigenbetriebs entsprechend der Betriebssatzung.

Kaufbeuren, den 31.10.2024
Werkleitung

Hailand

Lagebericht

Rahmenbedingungen

Die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren wird neben der allgemeinen Liegenschaftsverwaltung als Eigenbetrieb der Stadt Kaufbeuren geführt (Gründungsbeschluss Stadtrat vom 25.11.2003).

Sie ist gemäß Art. 88 Bayerische Gemeindeordnung (GO) ein gemeindliches Unternehmen, das außerhalb der allgemeinen Verwaltung als Sondervermögen ohne eigene Rechtspersönlichkeit geführt wird.

Aufgabe der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren ist die Verwaltung der städtischen Wohngebäude, der ihr übertragenen städtischen sonstigen Gebäude und der ihr übertragenen städtischen Grundstücke. Der Eigenbetrieb kann im Rahmen der Gesetze auch die Verwaltung von stiftungseigenen Liegenschaften wahrnehmen. Mit Beschluss des Ferienausschuss vom 05.05.2020 wurde der Eigenbetrieb mit dem Umbau des ehemaligen Vereinsheims in der „Wiesenthaler Straße 31a" in ein Wohnhaus mit 4 Wohnungen, den Bau von 42 seniorengerechten Wohnungen in der „Augsburger Straße 10" und den Neubau von ca. 100 Wohnungen im Gebiet westlich der Blasiuskirche betraut.

Der Eigenbetrieb ist unter Beachtung betriebswirtschaftlicher Grundsätze und des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird (Art. 95 Abs. 1 Satz 1 GO).

Gemäß Art. 88 Abs. 2 GO hat der Stadtrat einen Werkausschuss und eine Werkleitung bestellt. Im Geschäftsjahr 2023 haben zwei Sitzungen des Werkausschusses stattgefunden. Die Werkleitung führt die laufenden Geschäfte des Eigenbetriebs. Laufende Geschäfte sind Geschäfte, die nicht dem Werkausschuss, dem Stadtrat oder dem Oberbürgermeister vorbehalten sind.

Für die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren gelten neben den Bestimmungen der GO und der Eigenbetriebsverordnung (EBV) die Betriebssatzung vom 17.12.2003, zuletzt geändert durch Satzung vom 23.11.2022 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren Nr. 24 vom 01.12.2022) und die Dienstanweisungen vom 01.12.2013 (Beschluss Stadtrat vom 19.11.2013) und vom 01.04.2017 (Beschluss Werkausschuss vom 13.03.2017).

Erläuterung der Planabweichung zum Jahresergebnis 2023

Erfolgsplan

Der Erfolgsplan der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren sieht für das Wirtschaftsjahr 2023 Einnahmen in Höhe von 3.444.000,- € und Ausgaben in Höhe von 3.070.000,- € vor. Anstelle des veranschlagten Gewinns in Höhe von 374.000,- € wurde ein Gewinn in Höhe von 638.944,32 € erzielt. Hierbei kam es bei den folgenden Positionen zu wesentlichen Abweichungen zum Wirtschaftsplan:

Erträge

Erfolgsplan - Erträge -

Kontierung	Bezeichnung	2023 Ansatz	2023 Ergebnis	Differenz
60000	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
60001	Sollmieten	2.026.000	2.074.352	48.352
	Gewerbliche Mieterlöse	231.000	259.024	28.024
	Gesamt	**2.257.000**	**2.333.376**	**76.376**
60100	Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen	**750.000**	**689.406**	**-60.594**
63000	Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung	**26.000**	**30.379**	**4.379**
63000	Leistungen an die Stadt	**174.000**	**125.497**	**-48.503**
64600	Bestandsveränderung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten	**0**	**71.481**	**71.481**
65000	Aktivierte eigene Verwaltungsleistungen	**50.000**	**0**	**-50.000**
66960	Entschädigung für unterlassene Schönheitsreparaturen	**18.000**	**12.557**	**-5.443**
68900	Sonstige Erträge	**169.000**	**264.345**	**95.345**
	Gesamtsumme Erträge	**3.444.000**	**3.527.041**	**83.041**

Auf der Ertragsseite sind folgende Abweichungen zu verzeichnen. Im Wesentlichen sind dies:

Mehrertrag aus Mieteinnahmen

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlage) von 2.333.376,27 €. Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergibt dies eine Mehreinnahme in Höhe von 76.376,27 €.

Verantwortlich hierfür sind der geringere Leerstand und die geringeren Zahlungsausfälle. Die Quote für den Leerstand und Erlösschmälerung lag im Geschäftsjahr 2023 bei 2,6 %, im Wirtschaftsplan wurde mit einem Mietausfall von 5,00 % kalkuliert.
An mehreren Wohnanlagen wurde die Miete mit Hilfe von Mietgutachten angepasst.

Minderertrag für Leistungen an die Stadt

Die Leistungen an die Stadt Kaufbeuren durch das Handwerkerteam der Immobilienverwaltung liegen um 48.503,02 € unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Mitarbeiter des Handwerkerteams weniger für die Belange der Stadt eingesetzt wurden. In den Erträgen sind 27.257,77 € Gemeinkostenzuschläge beinhaltet.

Minderertrag bei aktivierten Eigenleistungen

Die Erträge durch aktivierte Eigenleistungen sind im Geschäftsjahr 2023 um 50.000 € geringer als im Wirtschaftsplan veranschlagt ausgefallen. Der Grund hierfür ist, dass die Stadt Kaufbeuren auf die Erstattung der aktivierungsfähigen Verwaltungskosten für die Planung und den Bau der Wohnanlage „Blasius-Blick“ im Rahmen der im Ferienausschuss vom 05.05.2020 beschlossenen Betrauung verzichtet.

Minderertrag durch Erstattungen für unterlassene Schönheitsreparaturen

Bei den Erstattungen für Schönheitsreparaturen gab es einen geringeren Ertrag in Höhe von 5.442,58 €.

Mehrertrag bei übrige sonstige betriebliche Erträge und Zinserträge

Bei den sonstigen betrieblichen Erlösen und Zinserträgen kam es zu einem höheren Ertrag in Höhe von 95.344,86 €.

Die Ursache hierfür liegt daran, dass die gebildete Rückstellung für den Einbau einer Heizung in den Wohnblöcken Honoldstraße 24-26, Im Gries 8-10 und Neugablonzer Straße 85-87 aufgrund einer Gesetzesänderung (BilMoG) aufgelöst wurde.

In den Zinserträgen in Höhe von 11.548,65 € sind auch die von der Immobilienverwaltung verrechneten Verzugszinsen und Mahngebühren in Höhe von 4.577,05 € beinhaltet. Bei den Photovoltaikanlagen wurde ein Nettoerlös von 22.590,04 € erzielt.

Aufwendungen

Erfolgsplan - Aufwendungen -

Kontierung	Bezeichnung	2023 Ansatz €	2023 Ergebnis €	Differenz
80001	Betriebskosten	772.000	797.838	25.838
80500	Instandhaltungskosten	730.000	641.379	-88.621
80900	Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4.000	4.815	815
80910	Mietaufwendungen	22.000	20.280	-1.720
83000	Personalaufwand	374.000	317.238	-56.762
84000	Abschreibungen auf Anlagevermögen	610.000	609.297	-703
85000	Sonstige betriebliche Aufwendungen	119.000	87.168	-31.832
85900	Verwaltungskostenbeitrag	381.000	353.543	-27.457
87000	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.000	55.551	-449
89000	KFZ-Steuer	2.000	989	-1.011
	Gesamtsumme Aufwendungen	3.070.000	2.888.098	-181.902
	Gesamtsumme der Erträge	3.444.000	3.527.041	83.041
	Gesamtsumme der Aufwendungen	3.070.000	2.888.098	-181.902
	Jahresgewinn	374.000	638.943	264.943

Auf der Aufwandsseite sind folgende Abweichungen zu verzeichnen. Im Wesentlichen sind dies:

Minderaufwendungen für den Bauunterhalt

Bei den Instandhaltungsmaßnahmen kommt es zu geringeren Aufwendungen in Höhe von 88.621,35 €, da die für das Geschäftsjahr 2023 geplante Planung für den Einbau „Im Gries 8-10“, “Honoldstraße 24-26“ und „Neugablonzer Straße 85-87“ nicht durchgeführt wurde.

Mit dem Einbau der Zentralheizungen in der „Labauer Straße 1“ und in der „Grünwalder Straße 58-60“ wurde im Geschäftsjahr 2023 begonnen, und es wurden 404.400,13 € aufgewendet. Die Baumaßnahme wurde im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen. Für die Baumaßnahme bestand noch eine Instandhaltungsrückstellung in Höhe von 38.300,00 €, die hierfür verwendet wurde.

Im Rahmen des Spielplatz- und Grünflächenprogramms wurden zwei naturnahe Blumenwiesen (Grünwalder Straße/Labauer Straße und Hausnerweg) angelegt.

In der Wohnanlage „Augsburger Straße 24-26" wurde zur Vermeidung von Schimmelbildung ein Lüftungssystem eingebaut.

Mehrraufwendungen für Räumungsklagen

Im Bereich Räumungsklagen und Rechtsanwaltskosten ergaben sich höhere Aufwendungen in Höhe von 814,93 €.

Minderaufwendungen für Personalaufwand

Die Personalkosten fallen um 56.762,26 € geringer aus, da im ersten Quartal 2023 ein Mitarbeiter ausgeschieden ist. Die Stelle wurde schon vorzeitig nachbesetzt.

Mehraufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

Beim Verwaltungskostenbeitrag ergaben sich geringere Ausgaben in Höhe von 27.456,59 €, gegenüber dem Ansatz im Wirtschaftsplan. Der Grund hierfür ist, dass die Stadt Kaufbeuren auf die Erstattung der Verwaltungskosten der Abteilung Hochbau für die Planung der Wohnanlage Blasius Blick verzichtet hat.
Im Vergleich zum Vorjahr ist der Verwaltungskostenbeitrag an die Stadt Kaufbeuren um 58.080,48 € gesunken.

Minderaufwendungen bei sonstigen betrieblichen Aufwendungen

Für die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mussten 31.832,11 € weniger aufgewendet werden, als im Wirtschaftsplan kalkuliert.
Gründe hierfür waren eine geringere Einstellung in die Pauschalwertberichtigung auf Forderungen und geringere Abschreibungen von Forderungen aus Lieferung und Leistungen durch Niederschlagungen als geplant. Ebenso waren die Aufwendungen für die EDV und der Unterhalt für die Dienstwagen geringer als geplant.

Minderaufwendungen für Zinsen

Die Zinsaufwendungen für die Sanierungsdarlehen der Bayerischen Landesboden Kreditanstalt und der Sparkasse Kaufbeuren lagen um 448,89 € unter dem Ansatz im Erfolgsplan.
Grund hierfür ist, dass auf die geplante Darlehensaufnahme verzichtet wurde.

2. Vermögensplan

Der Vermögensplan schließt mit Ausgaben und Einnahmen in Höhe von 1.390.196,69 € ab.

Abwicklung Vermögensplan 2023

Vermögensplan	2023 Ansatz	2023 Ergebnis	Abweichung
Ausgaben (Mittelverwendung)			
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte für			
1.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.000	565	-9.435
1.2 Bauprogramm 2022			
1.2.1 Augsburger Straße 10-12	150.000	66.960	-83.040
1.2.2 Kemptener Straße (Blasiusblick)	1.000.000	727.014	-272.986
2. Tilgung von Krediten	613.000	595.657	-17.343
3. Zuführung zu den Rücklagen	2.773.000		-2.773.000
Summe	**4.546.000**	**1.390.197**	**-3.155.803**
Einnahmen (Mittelherkunft)			
1. Zuführung zum Stammkapital	0	0	0
2. Entnahme aus den Rücklagen	0	350.843	350.843
3. Jahresgewinn	374.000	638.944	264.944
4. Zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	35.000	-208,888	-243.888
5. Abschreibungen und Anlagenabgänge	610.000	609.297	-703
6. Zuschüsse	2.527.000		-2.527.000
7. Darlehen			
a) von der Stadt Kaufbeuren	0	0	0
b) von Dritten	1.000.000	0	-1.000.000
Summe	**4.546.000**	**1.390.197**	**-3.155.803**

Finanzierungsbedarf

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden 9.435,26 € weniger aufgewendet als geplant. Der Grund hierfür ist, dass für die geplanten Ersatzbeschaffungen von Kleingeräten geringere Kosten als geplant angefallen sind.

Die für das Geschäftsjahr 2023 geplanten Ausgaben für den Neubau der seniorengerechten Wohnanlage in der „Augsburger Straße 10" sind um 83.039,56 € geringer ausgefallen, da die Kosten noch im Geschäftsjahr 2022, nach Erstellung des Wirtschaftsplans 2023, abgerechnet wurden.

Für das Bauvorhaben „Blasiusblick" fielen für die Planung Kosten in Höhe von 727.014,37 € im Geschäftsjahr an und damit 272.985,63 € weniger als geplant. Der Grund hierfür war ein verzögerter Mitteabfluss.

Es wurden 595.657,14 € getilgt.

Finanzierungsmittel

Der Zuschuss des Kommunalen Förderprogramms für den Neubau der seniorengerechten Wohnanlage in der „Augsburger Straße 10" wurde im Geschäftsjahr 2023 noch nicht abgerufen.

Aufgrund des höheren Gewinns und der geringeren Investitionen konnte auf die Aufnahme des Darlehns verzichtet werden. Folglich mussten 350.843,37 € aus den Rücklagen entnommen werden.

Wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebs

Die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren konnte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 638.944,32 € erzielen. Der geplante Jahresüberschuss konnte um 264.944,32 € übertroffen werden. Die Differenz zum Wirtschaftsplan liegt vor allem an geringeren Aufwendungen für den Bauunterhalt und an dem geringen Leerstand, der mit 2,6% unter den im Wirtschaftsplan kalkulierten 5% liegt und an der Auflösung der Instandhaltungsrückstellung die aufgrund des Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgelöst werden musste.
Der im Vergleich zu früheren Jahren höhere Leerstand liegt daran, dass im Wirtschaftsplan mit einer kompletten Vermietung der seniorengerechten Wohnanlage in der „Augsburger Straße 10" kalkuliert wurde. Da aber viele Interessenten ihre Anfrage kurzfristig zurückzogen und die Wohnungen erneut angeboten werden mussten, verzögerte sich die Vergabe.
Beim übrigen Wohnbestand kam es aufgrund von Kapazitätsengpässen beim Handwerkerteam zu Verzögerungen bei der Sanierung von Leerwohnungen und dadurch zu einer späteren Neuvermietung.
Die Entwicklung der Mietausfälle hat sich von einem Höchststand, vor Gründung des Eigenbetriebes im Jahr 2002, von 122.000,00 € auf nur noch 59.661,96 € im Jahr 2023 reduziert.
Das zeigt, dass die Wohnungen durch die durchgeführten Modernisierungen deutlich an Attraktivität gewonnen haben.

Dieser Weg wird von der Werkleitung konsequent weitergeführt. So werden 2024 neben den Planungen für das Neubaugebiet Blasiusblick in der „Kemptener Straße" auch der im Geschäftsjahr 2023 begonnene Einbau von Zentralheizungen in der „Grünwalder Straße 58-60" und „Labauer Straße 1" durchgeführt. Zusätzlich wird eine CO2-Bilanz für die Gebäude der Immobilienverwaltung erstellt. Das weitere Vorgehen wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung und dem Klimaschutzkonzept der Stadt Kaufbeuren konkretisiert werden.

Die Vermögenslage des Eigenbetriebs stellt sich nach Gegenüberstellung zu der Eröffnungs- und Vorjahrsbilanz wie folgt dar:

	01.01.2004		31.12.2022		31.12.2023	
Anlagevermögen	14.565 T€	100,0 %	28.827 T€	100,0 %	29.000 T€	100,0 %
Langfristige Verbindlichkeiten	6.000 T€	41,2 %	7.727 T€	26,8 %	7.138 T€	24,6 %
Reinvermögen	**8.565 T€**	**58,8 %**	**21.100 T€**	**73,2 %**	**21.862 T€**	**75,3%**

Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebs ist jederzeit gewährleistet. Für den im Wirtschaftsplan ermittelten Bedarf stehen ausreichend Eigenmittel sowie Kreditlinien zur Verfügung. Die Finanzverhältnisse sind geordnet, das Reinvermögen hat sich gegenüber der Anfangsbilanz um 13.297 T€ erhöht.

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Wirtschaftsplan wurde in § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (vgl. Ziffer 4) auf 1.000.000 € festgesetzt.

Die Finanzlage des Eigenbetriebs lässt sich durch eine Liquiditätsrechnung als Gegenüberstellung von kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten darstellen.

Die Liquiditätsrechnung stellt sich stichtagsbezogen wie folgt dar:

	31.12.2023	**31.12.2022**
	T€	T€
Bestand an flüssigen Mitteln	354	524
+ Kurzfristige Forderungen	254	517
- Kurzfristige Schulden	1.238	1.295
Kurzfristige Liquidität (Netto-Geldvermögen)	**-630**	**-254**

Die rechnerischen Liquiditätsverhältnisse haben sich im Vergleich zum Vorjahr negativ verändert und zu einer Verringerung der kurzfristigen Liquidität geführt. Die Verschlechterung resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Eigenmitteleinsatz zur Finanzierung von Investitionen.

Die kurzfristigen Schulden von insgesamt 1.238 T€ bestehen aus Verbindlichkeiten gegenüber der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt und der Sparkasse Kaufbeuren aus der Darlehenstilgung des Folgejahres (588 T€), aus dem Ausweis von verschiedenen Rückstellungen (86 T€), aus Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (86 T€) und aus Vermietung (15 T€), aus Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Kaufbeuren (368 T€) sowie aus dem Saldo aus erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2022 (95 T€).

Risikomanagement

Die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren hat in Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagement eingeführt.
Seitens der Werkleitung besteht ein klares Risikobewusstsein, so wurden die Risiken für das Unternehmen definiert (z.B. Leerstand, Zahlungsmoral, Instandhaltungsstau), bewertet und Gegenmaßnahmen ausgearbeitet. Verantwortlich für die Überwachung der Risiken und das Einleiten von Gegenmaßnahmen ist die Werkleitung.

Als kurzfristige Forderungen sind Forderungen aus rückständigen Mieten und Kostenersätzen, Gutschriften von Kreditoren und Forderungen an die Stadt Kaufbeuren und verschiedene Stiftungen ausgewiesen. Die Forderungen an die Stadt Kaufbeuren und an die von der Stadt Kaufbeuren verwalteten Stiftungen begründen sich zum größten Teil für Leistungen des Handwerkerteams und beinhalten aufgrund der guten Bonität nur ein geringes Risiko.
Die zum Bilanzstichtag bestehenden Mietforderungen werden durch Personenkonten nachgewiesen. Die zum 01.01.2004 von der Stadt Kaufbeuren übernommenen und zum Bilanzstichtag 31.12.2023 noch bestehenden Altforderungen wurden mit 95 % wertberichtigt. Die aus dem Berichtsjahr stammenden Mietforderungen wurden mit 40 % und die Forderungen aus Schönheitsreparaturen mit 70 % wertberichtigt. Die hohen Wertberichtigungen sind dem Mietklientel und der Risikominimierung geschuldet.

Das Forderungsmanagement wird von der Abteilung Kasse der Stadt Kaufbeuren durchgeführt. Die Leistungen werden in den Verwaltungskosten verrechnet.
Hierbei wird versucht, neben den üblichen Mahnverfahren, bei nachvollziehbaren und vorrübergehenden wirtschaftlichen Engpässen des Schuldners eine individuelle Lösung wie z. B. eine Ratenvereinbarung zu finden. Bei Nichteinhaltung dieser Vereinbarungen wird das Mietverhältnis jedoch konsequent beendet.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum (485 Vormerkungen nach Wohnungen, Stand November 2024) ist das Leerstandrisiko wegen fehlender Nachfrage gering. Trotzdem wird im Wirtschaftsplan weiterhin eine Leerstandquote von 5 % eingeplant.

Ein Zinsänderungsrisiko für die aufgenommenen Darlehen besteht nicht, da entweder die Zinsbindung bis zur vollständigen Tilgung vereinbart wurde oder bei Beendigung der Zinsbindung nur noch ein geringer Darlehensrest vorhanden ist.

Bereits seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise deutlich. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Werkleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise

unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren im Kontext der kommunalen Wärmeplanung und dem Klimaschutzkonzept der Stadt Kaufbeuren ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen

Für das Unternehmen waren 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Voraussichtliche Entwicklung

Der von der Werkleitung aufgestellte Erfolgsplan sieht für das Geschäftsjahr 2024 einen Gewinn in Höhe von 488.000,00 € vor. Der bisherige Geschäftsverlauf birgt keinen Anlass, dass dieses Ergebnis nicht erreicht wird.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren hat 2020 ein ca. 8.000 m² großes Grundstückareal erworben. Auf diesem möchte sie 95 dringend benötigte bezahlbare Mietwohnungen errichten. Die Regierung von Schwaben hat den Grunderwerb nach dem Kommunalen Wohnungspakt Bayern mit einem zinsverbilligten Darlehen in Höhe von 1.677.200,00 € und einem Zuschuss von 838.600,00 € gefördert. Für die Förderung muss der Baubeginn bis zum 31.12.2026 erfolgen. Um eine bessere Nutzung des Areals zu gewährleisten wurde 2021 das angrenzende Wohnhaus in der Kemptener Straße 13 erworben.
Das Anwesen verfügt über drei Wohnungen und bleibt erhalten. Der Außenbereich des Anwesens soll dazu beitragen eine optimale Nutzung der geplanten Wohnanlage zu ermöglichen. Eine Förderung dieses Erwerbs nach dem Kommunalen Wohnungspakt Bayern war nicht möglich.
Die Stadt Kaufbeuren hat mit den Vereinigten Wertach Elektrizitätswerken VWEW einen Vorvertrag abgeschlossen, der die Lieferung von Elektrizität und Heizenergie durch VWEW im Rahmen eines sogenannten Contracting-Modells vorsieht. Die Zentralanlage für Heizung und Stromgewinnung einschließlich Photovoltaik erstellt und betreibt die VWEW. Die VWEW wird somit die gesamten Investitionskosten für das Energiekonzept (incl. Planung und Bau der technischen Anlagen sowie der Erdsonden) tragen. Die VWEW plant eine Bauförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) in Anspruch zu nehmen. Voraussetzung hierfür ist ein

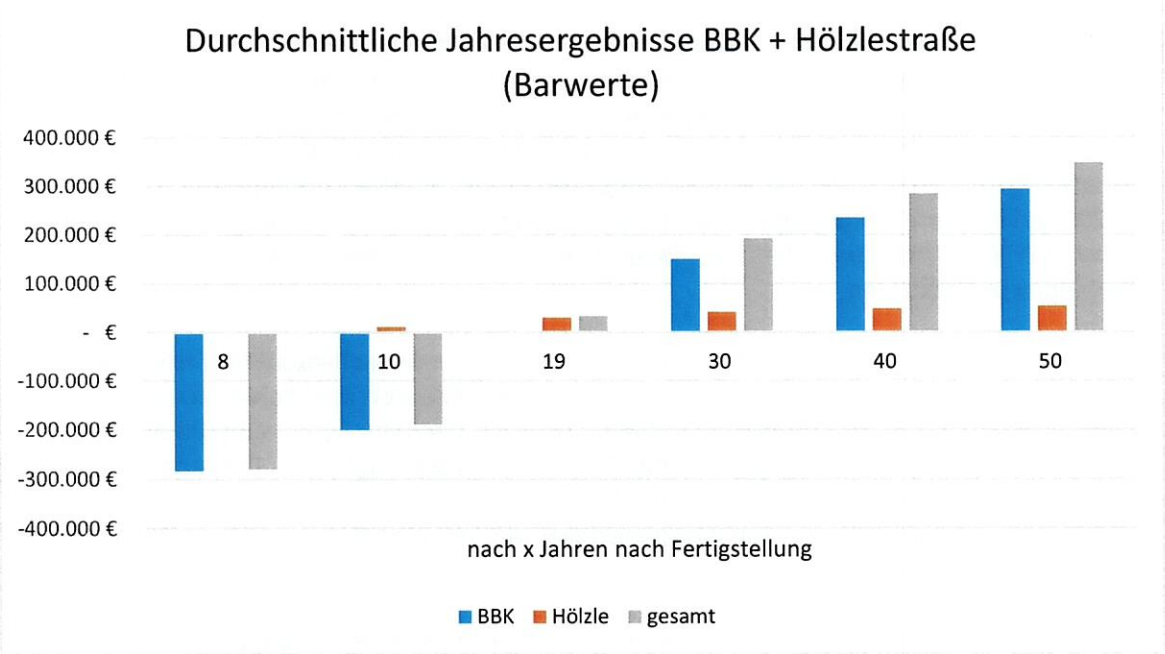
Anschluss von mindestens 101 Wohneinheiten. Nachdem eine solche Anzahl von Wohneinheiten im Quartier nicht erreichbar ist, möchte die Immobilienverwaltung ein weiteres in der Nähe liegendes unbebautes Grundstück erwerben und mit einem viergeschossigen Wohngebäude bebauen. Das städtische Grundstück Fl. Nr. 2899/6 Gemarkung zu 1.015 m² an der Einmündung Kemptener Straße / Apfeltranger Straße liegt nur 200 m von der Wohnanlage Blasiusblick entfernt. Von der Gewährung des Zuschusses an die VWEW würden auch die zukünftigen Mieter der Wohnanlagen durch geringere Energiepreise profitieren.

Die Miete für die geförderten Wohnungen soll für einkommensschwächere Mieter tragbar sein. Nachdem die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren seit vielen Jahren Wohnungen für einen Personenkreis anbietet, der sich die aktuellen Neubaumieten in Kaufbeuren nicht leisten kann, passen die Fördervoraussetzungen des Freistaats Bayern zur städtischen Vermietungspraxis. Das Portfolio soll durch attraktive Wohnungen erweitert werden und neue Mieterschichten gewonnen werden, um eine ausgeglichene Belegung des Quartiers zu erreichen.

Das Konzept zur Bebauung wird von externen Planern in Abstimmung mit dem Baureferat entwickelt werden. Ziele hierfür sind optimale Flächenausnutzung, quantitativ hohe Schaffung von Wohneinheiten, Zweckmäßigkeit der Wohneinheiten und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens. Zu diesem Zweck wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt.

Durch die Förderung nach dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm erwartet die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren bei mit privaten Bauträgern vergleichbaren Baukosten aus der Vermietung im Mittel über die Nutzungsdauer ein positives Ergebnis.

Insgesamt wird mit einem Investitionsvolumen für die Bauvorhaben Blasiusblick und Hölzlestraße in Höhe von 43.800.000,00 € inclusive der Grundstücke gerechnet.
Für die Investition ist eine Förderung aus dem Kommunalen Wohnförderprogramm (KommWFP) zur Schaffung von Mietwohnraum in Bayern (2. Säule) möglich. Der Zuschuss beträgt 35 % der Herstellungskosten, zusätzlich wird ein zinsverbilligtes Darlehen in Höhe von 55 % der Herstellungskosten gewährt.
Eine von der Stadt Kaufbeuren durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnung kam zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung der Zinsen für eine notwendige Zwischenfinanzierung, über den Zeitraum von 10 Jahren ein jährliches Defizit von durchschnittlich 189.000,00 € zu erwarten ist. Ab dem Ab dem 19. Jahr nach Nutzungsaufnahme beider Bauvorheben ist das erste positive Durchschnittergebnis (Barwert) in Höhe von 33.000,00 € erzielt, wobei mit deutlich steigender Tendenz zu rechnen ist. Nach 50 Jahren ist mit einem durchschnittlichen Jahresergebnis in Höhe von jährlich 348.000,00 zu rechnen.



Das Baufeld im Wohngebiet Blasius Blick ist faktisch ein Überschwemmungsgebiet und darf erst bebaut werden, wenn der vorgelagerte Hochwasserschutz fertiggestellt und das Baugebiet frei von Hochwassergefahren ist. Die aktuell aufgetretene Wetterlage hat gezeigt, dass generell mit Starkregen auch von über hundertjährigen Regenereignissen gerechnet werden muss. Es ist daher aus wasserrechtlicher Sicht erforderlich, dass sich der Bebauungsplan mit den Risiken die aus Oberflächenwasser bzw. Sturzflut herrühren könnte, auseinandersetzt.
Hierfür wurde von der Immobilienverwaltung ein Planungsbüro beauftragt ein Gutachten zu erstellen. Das Gutachten hat bestätigt, dass auf Basis der derzeitigen Planung und nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens „Weidachgraben" die gesetzlich vorgegebenen Mindeststandards eingehalten werden. Sollten darüber hinaus gehende Planungsanpassungen beschlossen werden, ist die daraus resultierende Kostensteigerung in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung noch nicht berücksichtig. Inwieweit die Planung des Bauvorhabens an die Gegebenheiten angepasst werden müssen und mit welchen

Kostensteigerungen gerechnet werden muss lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermitteln.

Folglich kann noch nicht endgültig beurteilt werden ob sich eine Erhöhung der Baukosten wirtschaftlich darstellen lässt oder aber das Bauvorhaben eingestellt werden muss. Die Baumaßnamen sind im aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan mit den derzeitigen Planungskosten berücksichtigt.

Bis zum Oktober 2024 wurden ca. 2.000.000,00 € für die Planung des Bauvorhabens Blasius Blick aufgewendet (inclusive der Leistungen die bereits vergeben wurden aber noch nicht erbracht wurden). Die weitere Vergabe von Planungsleistungen wurde zwischenzeitlich, bis zur endgültigen Klärung, des weiteren Vorgehens bezüglich des Hochwasserschutzes, gestoppt. Die bisherigen Aufwendungen wurden aktiviert und würden bei einer Entscheidung das Bauvorhaben nicht weiter durchzuführen das zukünftige Ergebnis
in dieser Größenordnung belasten.

Aufgrund der guten Ergebnisse in den Vorjahren und den dadurch aufgebauten Gewinnrücklagen wäre diese Möglichkeit für die Immobilienverwaltung vertretbar.
Für das Grundstück hätte die Immobilienverwaltung zurzeit keine alternative Verwendung.

Unabhängig von der Durchführung der Bauvorhaben verfolgt die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren weiterhin die Schwerpunkte ihrer Geschäftstätigkeit in Form der Substanz- und Mieteinnahmensicherung sowie der Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands und die Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen zur Verbesserung der zukünftigen Chancen.

Allerdings wird aufgrund des Eigenkapital-Einsatzes (10 % der förderfähigen Kosten) sowie der erforderlichen Zinszahlungen für die Bauvorhaben Blasius Blick und Hölzlestraße das zur Verfügung stehende Eigenkapitel stark reduziert.
Für die Bestandsimmobilien bedeutet dies, dass für einen Zeitraum von ca. 20 Jahren keine größeren Maßnahmen ohne umfangreiche Förderungsmöglichkeiten durchgeführt werden können.

Die von der Immobilienverwaltung eingeschlagene Strategie, durch den gezielten Verkauf von Wohnanlagen den Sanierungsstau aufzulösen, ist aufgegangen. Weitere Verkäufe sind nicht geplant.

Der Immobilienverwaltung ist es gelungen sich von Wohnobjekten, die auch nach einer Sanierung nicht rentabel zu bewirtschaften gewesen wären, zu trennen und die Erlöse in die Sanierung von geeigneten Wohnobjekten zu investieren. Die Einnahmen stammen in erster Linie aus Mieterlösen, die sich im unteren Bereich dessen bewegen, was auf dem Markt erzielt werden kann. Spielräume für größere Investitionen bestehen nur, wenn sich deren Kapitalkosten in absehbarer Zeit durch die Mieteinnahmen refinanzieren.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Kriegs in der Ukraine und die Entwicklung der Inflation machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Insgesamt wird der Geschäftsverlauf durch die Werkleitung als positiv beurteilt.

Kaufbeuren, den 31.10.2024

Werkleitung

Hailand

Anlagen



Wohnblock „Grünwalder Straße 58-60“

Grundstücke des Eigenbetriebs

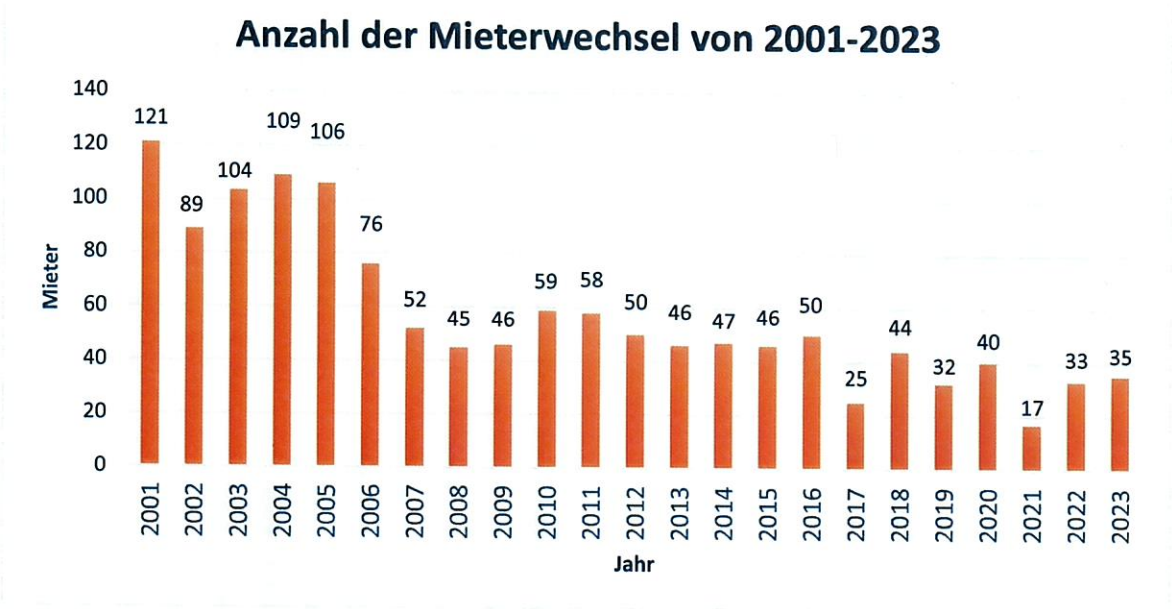
Stand 31.12.2023

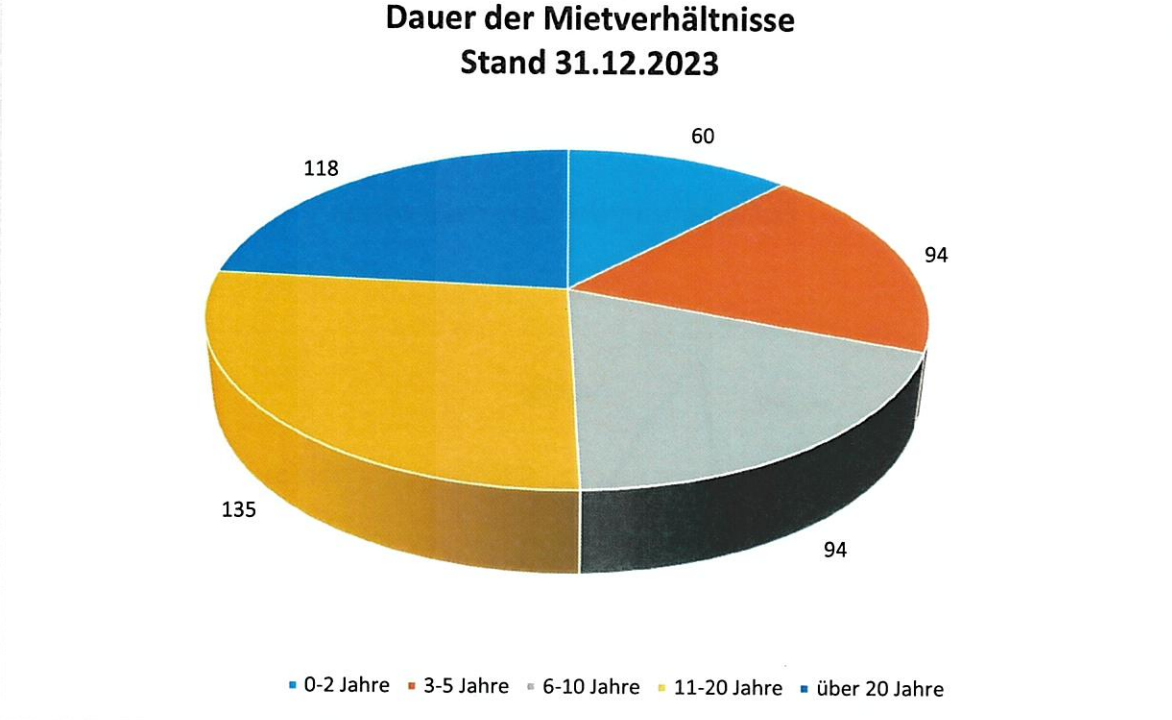
FE	Objekt	Fläche (m²) aus ALB	Anzahl der WE	Wohn/Nutzfläche
Wohngebäude				
				-
				-
3	Alpenrosenstraße 7 - 11	1.798	23	853,25
4	Alpenrosenstraße 13 - 17	1.743	22	853,25
12	Grünwalder Str. 9 - 15	3.059	33	1.592,40
13	Hausner Weg 28 - 32	2.115	18	1.034,55
14	Am Hofanger 36, 38	1.067	12	573,50
20	Honoldstraße 24 - 26, im Gries 8 - 10 und Neugablonzer Straße 85 - 87	3.581	56	2.980,00
22	Sudetenstr. 81 - 85	2.200	24	1.268,70
25	Labauer Str. 1	1.193	9	496,80
26	Grünwalder Str. 58 - 60	2.327	15	851,70
29	Friedrichswalder Str. 4	1.477	18	989,70
30	Gablonzer Ring 7, Marktgasse 2 - 6	1.305	28	1565,30
31	Am Leinauer Hang 27 - 31	2.045	24	1.453,28
32	Am Leinauer Hang 21 - 25	2.529	24	1.453,84
33	Pommerstr. 2 - 8	3.534	32	2.028,56
34	Elbinger Str. 7 - 11	2.326	24	1.553,20
35	Rehgrund 17 - 19 und Garagenhof	2.590	12	811,80
36	Rehgrund 21 - 27	3.179	24	1.577,90
37	Benzenauer Str. 20 - 24	3.054	24	1.754,64
38	Augsburger Straße 24-26	1.112	12	720,81
39	Augsburger Straße 10	2.423	42	2.140,95
45	Benzenauer Str. 14 - 18	2.737	24	1.644,00
59	Kemptener Straße 13	660	3	
70	Perlengasse 9	448	4	256,00
71	Bergblick 4		1	94,00
72	Buronstraße 80, 82	2.451	2	233,00
73	Egerlandring 31	334	1	151,00
74	Haldenteil 20	1.200	1	79,25
75	König-Rudolf-Straße 13	2.035	2	232,00
77	Schützenweg 9	1.900	2	127,00
78	Stefanstal 2	250	1	105,00
98	Wiesenthaler Str. 31a	1.737	4	324,00
	Gesamt	**58.409**	**521**	**29.799,38**
Sonstige Gebäude				
90	Am Schlössle 2	350		297,00
71	Bergblick 4 Scheune	3.000		340,00
91	Heinzelmannstraße 2	1.329		280,00
93	Innere Buchleuthenstraße 28	700		270,00
94	Unter dem Berg 16	558		435,00
95	Spitaltor 5	740		2.418,00
96	Stefanstal 4	250		224,00
97	Wagenseilstraße 14a	1.172		790,00
	Gesamt	**8.099**		**5.054,00**

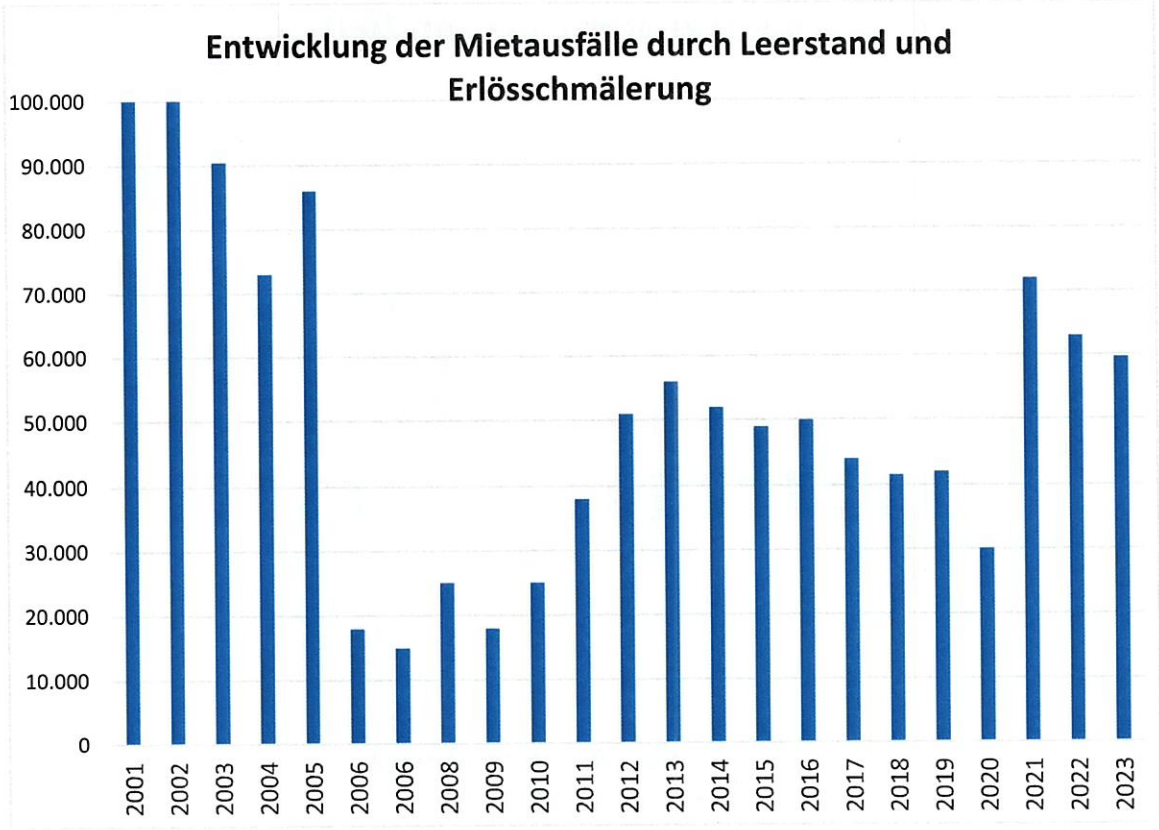
Grundstücke des Eigenbetriebs

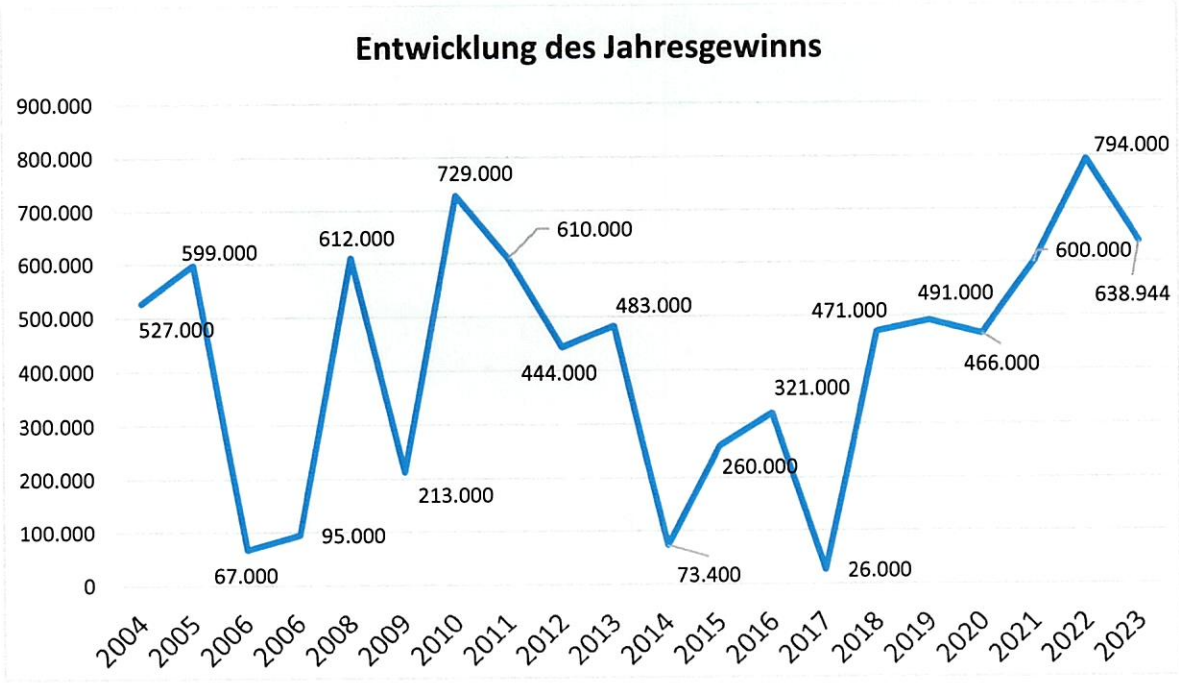
Stand 31.12.2023

FE	Objekt	Fläche (m²) aus ALB	Anzahl der WE	Wohn/Nutzfläche
Garagen				
500	Garagenhof am Leinauer Hang (mit FE 501)	1.928	40	0,00
502	Garagenhof im Gries	110	3	0,00
503	Garagen an der Labauer Straße	403	12	0,00
504	Garagen am Rehgrund (auf Gebäudegrundstück)		12	0,00
505	Garagenhof Wagenseilstraße	663	14	0,00
	Gesamt	**3.104**	**81**	
Flächen				
	Grünfläche Krokusstraße	1.594	0	0,00
	Stellplätze an der Pommernstraße	460	0	0,00
	Grünfläche am Rehgrund	904	0	0,00
	Zufahrt Garagen Wagenseilstraße	90	0	0,00
	Bauplatz Blasiusblick	8.065	0	0,00
	Gesamt	**11.113**		
Gesamtflächen in m²		**80.725**		**34.853,38**


Anzahl der Mieterwechsel von 2001-2023
Mieter
Jahr
140
120
100
80
60
40
20
0
121
89
104
109
106
76
52
45
46
59
58
50
46
47
46
50
25
44
32
40
17
33
35
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023


Dauer der Mietverhältnisse
Stand 31.12.2023
60
94
94
135
118
0-2 Jahre
3-5 Jahre
6-10 Jahre
11-20 Jahre
über 20 Jahre


Entwicklung der Mietausfälle durch Leerstand und Erlösschmälerung
100.000
90.000
80.000
70.000
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
0
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2006
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023


Entwicklung des Jahresgewinns
900.000
800.000
700.000
600.000
500.000
400.000
300.000
200.000
100.000
0
527.000
599.000
67.000
95.000
612.000
213.000
729.000
610.000
444.000
483.000
73.400
260.000
321.000
26.000
471.000
491.000
466.000
600.000
794.000
638.944
2004
2005
2006
2006
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023