Kaufbeuren

Empfehlungs-Vorlage
204/023/2026
TOP

| Sachgebiet | Sachbearbeiter |
|---|---|
| Immobilienmanagement | Frau Schäfer |

| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
|---|---|---|---|
| **Werkausschuss** | **12.11.2026** | **öffentlich** | **Vorberatung** |
| **Stadtrat** | **24.11.2026** | **öffentlich** | **Beschluss** |

**Betreff**

**Wirtschaftsplan 2027 der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren**

Anlagen:

1. Erfolgsplan Erträge
2. Erfolgsplan Aufwendungen
3. Vermögensplan Einnahmen
4. Vermögensplan Ausgaben
5. Finanzplan
6. Schuldenübersicht

**Sachverhalt:**

Der Wirtschaftsplan der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren sieht für das Geschäftsjahr 2027 im Wesentlichen die Umsetzung des Bauvorhabens „Blasiusblick“ in der Fassung des Beschlussvorschlages zum Bauabschnitt 1 im Stadtrat am 25.11.2025 und der Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 08.10.2026 vor.
Mit der Planung wurde im Geschäftsjahr 2021 begonnen. Im Geschäftsjahr 2022 fand der Realisierungswettbewerb statt. Der Förderantrag wurde im 3. Quartal 2026 gestellt. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen wird voraussichtlich im ersten Quartal 2027 begonnen. Mit der Fertigstellung rechnet die Immobilienverwaltung Ende 2030.

## 1. Erfolgsplan

### 1.1. Erträge

Die Werkleitung erwartet für das Jahr 2027 Erträge in Höhe von 3.642.000,00 €.

In den Mieteinnahmen in Höhe von 3.399.000,00 € ist, wie in den Vorjahren, ein Mietausfall in Höhe von 5% für Leerstand sowie Mietanpassungen berücksichtigt worden.

Die Umsatzerlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung beinhalten die Erträge aus der Verwaltung der Stiftungswohnungen.

Die Leistungen an die Stadt beinhalten die Arbeiten, die die Handwerker der Immobilienverwaltung für die Stadt Kaufbeuren und verschiedene Stiftungen erbringen.

Die sonstigen Erträge beinhalten hauptsächlich die Vergütung für die Stromeinspeisung durch die Photovoltaikanlagen, die Auflösung der Sonderposten für Investitionszuschüsse und Zinserträge.

**1.2. Aufwendungen**

Bei plangemäßem Verlauf rechnet die Werkleitung mit Aufwendungen für das Jahr 2027 in Höhe von 2.996.000,00 €.

Der Ansatz für die Instandhaltung in Höhe von 450.000,00 € beinhaltet neben dem gewöhnlichen Bauunterhalt auch die Sanierung der Fassaden an den Wohnblöcken „Im Gries 8-10“, Honoldstraße 24-26“ und „Neugablonzer Straße 85-87“, die Untersuchung der Fassade und des Fundaments beim VHS-Gebäudes am „Spitaltor 5“ und bei Bedarf weitere Maßnahmenableitungen. Zusätzlich ist geplant, die Fenster in den Wohnblöcken „Grünwalder Straße 58-60“ und „Labauer Straße 1“ zu erneuern. Der im Geschäftsjahr 2025 begonnene Austausch der Rauchmelder wird im gesamten Bestand weiter durchgeführt, der Austausch soll im Jahr 2027 beendet sein.

Bei den Personalaufwendungen wurde nach Rücksprache mit der Personalabteilung mit einer Erhöhung der Tariflöhne für das Jahr 2027 um 2,0% ab 01.04.2027 kalkuliert.

Der Verwaltungskostenbeitrag für Leistungen der Stadt Kaufbeuren an den Eigenbetrieb wurde auf der Grundlage der Abrechnung des Jahres 2025 kalkuliert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden an die gestiegenen Preise angepasst.

Bei planmäßigem Verlauf des Geschäftsjahres 2027 erwartet die Werkleitung einen Gewinn in Höhe von 646.000,00 €.

**2. <u>Vermögensplan</u>**

Die gesamten Einnahmen und Ausgaben im Vermögensplan betragen voraussichtlich 4.923.000,00 €.

**2.1 Ausgaben**

Neben den regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben für Betriebs- und Geschäftsausstattung entstehen
wesentliche Ausgaben für das Bauvorhaben Blasiusblick in Höhe von 2.319.000,00 €.

Nachdem die geänderten Richtlinien des Förderprogramms KOMMWFP für das Bauprojekt Blasiusblick günstigere Konditionen ermöglicht und sich dadurch eine deutliche Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ergibt, hat die Immobilienverwaltung diese beantragt. Eine Förderung zu den neuen Konditionen ist allerdings nur möglich, wenn die bereits erhaltenen Förderungen rückabgewickelt werden. Auf die Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 08.10.2026 wird verwiesen.
Deshalb fällt neben der regelmäßigen Tilgung von Krediten für frühere Neubauten und Sanierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2027 auch die Rückzahlung des Zuschusses und des Darlehens für den Erwerb des Grundstücks für das Baugebiet Blasiusblick an.

**2.2 Einnahmen**

Für die geplanten Ausgaben benötigt die Immobilienverwaltung neben den erwirtschafteten Abschreibungen und dem Jahresgewinn eine Entnahme aus den Rücklagen.
Dadurch ermittelt sich ein Abbau des Geldvermögens in Höhe von 2.737.000,00 €. Um die Liquidität abzusichern, wird ein Kassenkredit in Höhen von 1.000.000,00 € im Vermögensplan eingestellt.

**3. Finanzplan**

In den Jahren 2027 bis 2030 wird für das Bauvorhaben Blasiusblick mit Kosten für Planung und Bebauung in Höhe von ca. 23.193.000,00 € geplant. Die Fertigstellung ist für Ende 2030 vorgesehen.
Die Baukosten sind nach dem Kommunalen Wohnraumförderprogramm Bayern förderfähig. Auf die Beschlussfassung des Stadtrates vom 25.11.2025 wird verwiesen.

Sanierungs- und Modernisierungsprogramm:

Die Weiterentwicklung und die Umsetzung einer Instandhaltungsstrategie auf Grundlage eines Maßnahmenplans auf Basis der CO2-Bilanz.
Diese Einzelmaßnahmen können nicht mehr aktiviert werden, so dass die Kosten komplett im Jahr der Entstehung ergebniswirksam werden. Für die Maßnahmen wurden bis ins Jahr 2008 anteilige Instandhaltungsrückstellungen gebildet. Seit 2009 ist dies aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes nicht mehr zulässig. Im Geschäftsjahr 2023 mussten die verbliebenen Rückstellungen aufgelöst werden. Dies hat zur Folge, dass die Immobilienverwaltung in den nächsten Jahren mit höheren Aufwendungen zu rechnen hat.

**4. Schuldenübersicht**

Im Geschäftsjahr 2028 ist zur Liquiditätsabsicherung eine Kreditaufnahme in Höhe 1.000.000,00 € geplant. Nach der planmäßigen Tilgung der bestehenden Darlehen in Höhe von 519.563,30 € und der Rückzahlung des Darlehens für den Grunderwerb für das Bauprojekt Blasiusblick in Höhe von 1.242.099,00 € beträgt der Schuldenstand zum Jahresende 5.180.017,95 €.

**Empfehlung:**

Der Werkausschuss empfiehlt dem Plenum folgenden Beschluss:

Der Erfolgsplan für das Jahr 2027, der Vermögensplan für das Jahr 2027 und der Finanzplan für die Jahre 2026 bis 2030 der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren wird beschlossen.

**Über Referatsleiter Herrn Bauer an Herrn Oberbürgermeister Stefan Bosse**
**mit der Bitte um Vorlage im Werkausschuss am 12.11.2026 und im Stadtrat am 24.11.2026.**

**Originalbeschluss an 204 (über den Referatsleiter)**

Kaufbeuren, 09.10.2026
Immobilienmanagement

Harald Hailand