Kaufbeuren

Mitteilung
204/022/2026
TOP

Sachgebiet
Immobilienmanagement

Sachbearbeiter
Frau Schäfer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Werkausschuss	**12.11.2026**	**öffentlich**	**Kenntnisnahme**

Betreff
Halbjahresbericht 2026 der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren sieht für das Geschäftsjahr 2026 im Wesentlichen die Umsetzung des Bauvorhabens „Blasiusblick“ in der Fassung des Beschlussvorschlages zum Bauabschnitt 1 im Stadtrat am 25.11.2025 vor.
Mit der Planung wurde im Geschäftsjahr 2021 begonnen. Im Geschäftsjahr 2022 fand der Realisierungswettbewerb statt. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen sollte im zweiten Quartal 2026 begonnen werden. Die Fertigstellung war für Ende 2028 geplant. Da die Förderbehörde noch keinen Bescheid erlassen hat wurden die Fördermittel im Geschäftsjahr 2026 nicht ausbezahlt, dadurch verschiebt sich der Baubeginn voraussichtlich ins Geschäftsjahr 2027.

1. Erfolgsplan
Der Erfolgsplan der Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren sieht für das Wirtschaftsjahr 2026 Erträge in Höhe von 3.734.000,- € und Aufwendungen in Höhe von 2.963.000,- € vor. Anstelle des veranschlagten Gewinns in Höhe von 771.000,- € wird voraussichtlich ein Gewinn in Höhe von ca. 948.000,- € erzielt. Hierbei kam es bei folgenden Positionen zu wesentlichen Abweichungen zum Wirtschaftsplan:

Soll-Ist-Vergleich
Abwicklung Erfolgsplan 2026

Abwicklung Erfolgsplan 2025	Plan in T €	Vorläufiges Ist-Ergebnis Hochrechnung auf Grundlage 01.10.26– in T €	Abweichung in T €
1.Umsatzerlöse			
a) aus Vermietung	2.452,0	2.484,0	32,0
b) aus Umlagen	870,0	860,0	-10,0
c) aus Betreuungstätigkeit	35,0	35,0	0,0
d) aus anderen Lieferungen u.	145,0	119,0	-26,0
Leistungen		0,0	0,0
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,0	87,0	
3. Sonstige betriebliche Erträge	69,0		18,0
4. Aufwendungen für		886,0	
Hausbewirtschaftung	896,0	250,0	-10,0
4.1 Betriebskosten	420,0		-170,0
4.2 Instandhaltungskosten		26,0	
4.3 Andere Aufwendungen der	26,0	376,0	0,0
Hausbewirtschaftung	374,0	601,0	2,0
5. Personalaufwand	601,0	545,0	0,0
6. Abschreibungen	520,0	83,0	25,0
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		35,0	-80,0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	163,0		-90,0

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		125,0	949,0 1,0	 177,0
11. Sonstige Steuern		772,0	948,0	0,0
12. Jahresergebnis	1,0			177,0
		771,0		

Erträge

Im Wirtschaftsjahr 2026 wird die Immobilienverwaltung der Stadt Kaufbeuren voraussichtlich Erträge in Höhe von 3.668.000,- € erzielen und damit ca. 66.000,- € weniger als im Wirtschaftsplan kalkuliert.

Bei den Umsatzerlösen aus Vermietung kommt es zu einem höheren Ertrag von ca. 32.000,- €. Der Grund hierfür ist, dass die Mietausfälle wegen Leerstands unter den veranschlagten 5% des Wirtschaftsplans liegen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen liegen um circa 26.000,- € 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 kommt es zu geringeren Erträgen von 80.000,- €, da das Anlagekapital geringer ist als im Wirtschaftsplan kalkuliert war. Im Wirtschaftsplan wurde mit einem Baubeginn des Projektes „Blasiusblick“ im Geschäftsjahr 2026 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 kommt es zu Mehreinnahmen in Höhe von 18.000,-€. Der Grund hierfür sind Erträge aus früheren Jahren, hierbei wurde ein Wasserschaden aus dem Vorjahr von der Versicherung erst im Geschäftsjahr 2026 reguliert.

Aufwendungen

Im Wirtschaftsjahr 2026 werden Aufwendungen in Höhe von voraussichtlich 2.721.000,- € anfallen und damit ca. 242.000,- € weniger als im Wirtschaftsplan kalkuliert.

Bei den Instandhaltungsmaßnahmen entstehen geringere Aufwendungen in Höhe von 170.000,- €, da die Sanierung der Fassaden an den Wohnblöcken „Im Gries 8-10“, Honoldstraße 24-26“ und „Neugablonzer Straße 85-87“ aus Kapazitätsgründen verschoben wurde.
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 die Untersuchung noch nicht abschließend beendet wurde.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen um 25.000,- € höher aus. Grund hierfür sind Abschreibungen auf Forderungen für Mieten und Schönheitsreparaturen die im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt wurden. Die Niederschlagungen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24.03.2026 beschlossen.

Bei den Zinsaufwendungen kommt es zu Minderausgaben von 35.000,- €, nachdem durch das Verschieben des Baubeginns beim Bauprojekt „Blasiusblick“ auf die geplante Darlehensaufnahme verzichtet werden konnte.

2. Vermögensplan

Aufgrund des ins Geschäftsjahr 2026 verschobenen Baubeginns des Bauprojekts „Blasiusblick“ schließt der Vermögensplan statt mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 8.561.000,- € nur mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 1.488.000,- € ab.

Abwicklung Vermögensplan 2026

Vermögensplan 2026	Plan in T €	Hochrechnung auf Grundlage 01.10.26 – in T €	Abweichung in T €
Einnahmen (Mittelherkunft)			
1. Zuführung zum Stammkapital			
2. Entnahme aus den Rücklagen			
3. Jahresgewinn	771,0	948,0	177,0
4. Zahlungsunwirksame Erträge	-61,0	-61,0	0,0
5. Abschreibungen und Anlagenabgänge	601,0	601,0	0,0
6. Zuschüsse	0,0	0,0	0,0
7. Darlehen			
a) von der Stadt Kaufbeuren			
b) von Dritten	7.250,0	0,0	-7.250,0
Summe	**8.561,0**	**1.488,0**	**-7.073,0**
Ausgaben (Mittelverwendung)			
1. Sachanlagen und immaterielle Anlagewerte für	10,0	5,0	-5,0
1.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung			
1.2 Bauprogramm 2026			
1.2.1 Blasiusblick	4.602,0	500,0	-4.102,0
2. Tilgung von Krediten	599,0	599,0	0,0
3. Zuführung zu den Rücklagen		384,0	-2.966,0
	3.350,0		
Summe	**8.561,0**	**1.488,0**	**7.073,0**

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
Aufgrund der Verschiebung des Baubeginns bei der Baumaßnahme „Blasiusblick“ fallen nur Planungskosten in Höhe von ca. 500.000,- € an.

Es werden 599.000,- getilgt.

Mitteilung:

Der Bericht der Werkleitung dient zu Kenntnis.

Über Referatsleiter Herrn Bauer an Herrn Oberbürgermeister Bosse mit der Bitte um Vorlage im Werkausschuss am 12.11.2026.

Kaufbeuren, 09.10.2026
Immobilienmanagement

Harald Hailand