

Bearbeiter/in:
Bianca Viktorin
Alexander Grullini
09.07.2014



DRUCKSACHE NR: 28/2014

Vorlage

Verbandsversammlung am 21. Juli 2014

öffentlich

Betreff

**Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebs-GmbH:
Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014**

Anlage/n

Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014

Beschlussvorschlag

1. Dem in der Anlage dargestellten Wirtschaftsplan 2014 der Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebs-GmbH wird zugestimmt.
2. Der Zweckverband Flugfeld verpflichtet sich, den Verlust 2014 zu übernehmen und die Verlustabdeckung im Erfolgsplan des Zweckverbands als Zuweisung zu berücksichtigen. Zu Beginn eines jeden Monats können Abschlagszahlungen auf die Zuweisung ausbezahlt werden.
3. Zur Finanzierung der Ausgaben im Vermögensplan zahlt der Gesellschafter EUR 485.000 in die Kapitalrücklage der Betriebs-GmbH ein.

Sachdarstellung

Für die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebs-GmbH ist ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Nach Nr. 13 der Tabelle zu § 6 des Gesellschaftsvertrags ist dafür die Gesellschafterversammlung der GmbH zuständig.

Vorab hat der Verbandsvorsitzende bei Entscheidungen der Gesellschafterversammlung die Weisung der Verbandsversammlung zum Abstimmungsverhalten des Gesellschafters Zweckverband einzuholen, wenn der Zweckverband an privatrechtlichen Gesellschaften zu mehr als 25 % beteiligt ist und die Verbandsversammlung in Verbandsangelegenheiten gem. § 6 der Verbandssatzung zuständig wäre.

Im Hinblick auf die enge Verbindung zum Wirtschaftsplan des Zweckverbands (insbesondere Einzahlung des Geschäftsanteils, Verlustabdeckung der GmbH durch Einlage bzw. Zuweisung des Zweckverbands und Einzahlung in die Kapitalrücklage) soll die Verbandsversammlung vor der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung von dieser Vorgehensweise Kenntnis nehmen können. Auf die Ausführungen in der Anlage wird verwiesen.

Peter Brenner
Geschäftsführer

**Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Betriebs-GmbH**

Wirtschaftsplan

2014

Festsetzungsbeschluss

Aufgrund von § 6 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags in Verbindung mit Nr. 13 der Tabelle hat die Gesellschafterversammlung am 2014 den

Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014

01.01 bis 31.12.2014

wie folgt festgesetzt:

§ 1 Erfolgsplan, Vermögensplan

Der Wirtschaftsplan wird festgesetzt

im Erfolgsplan

€

Erträge mit	890.000
Aufwendungen mit	1.465.000
Verlust mit	575.000

im Vermögensplan

Einnahmen und Ausgaben mit je	1.360.000
-------------------------------	-----------

§ 2 Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf	0
---	---

§ 3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf	0
--	---

§ 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	900.000
---	---------

Böblingen, den ...

Wolfgang Lützner
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

A. Sachdarstellung

Zur Abwicklung des Generalmietvertrages wurde die Betriebs-GmbH gegründet und am 09.12.2009 ins Handelsregister eingetragen. Wichtiges Ziel der Gesellschaft ist in erster Linie die Abwicklung des Vermietungsmanagements für das Kompetenz- und Dienstleistungszentrum Forum 1.

Im Gesellschaftsvertrag wurde der Gegenstand des Unternehmens formuliert. Die dabei verwendete allgemeine Formulierung hat den Vorteil, dass der Betriebs- GmbH zu einem späteren Zeitpunkt weitere Aufgaben durch die Gesellschafterversammlung übertragen werden können (§1 Abs. 4):

„Gegenstand des Unternehmens ist die Unterstützung des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen bei der Erschließung und Vermarktung des Verbandsgebiets und bei Errichtung, Unterhaltung, Bereitstellung, Vermietung, Verpachtung und Betrieb der dafür erforderlichen öffentlichen Einrichtungen, Sachen im Gemeingebrauch, Anlagen und Gebäude, soweit dies zu den Aufgaben des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen gehört und kein hoheitliches Handeln erfordert. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftsgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Bei der Erfüllung des Unternehmenszwecks sind die Vorschriften der §§ 102 ff. der Gemeindeordnung zu beachten.“

Im Gesellschaftsvertrag ist ein Weisungsrecht des Gesellschafters Zweckverband an die Geschäftsführung vorgesehen (§ 7 Abs. 3). Darüber hinaus gehören dem Aufsichtsrat der Verbandsvorsitzende und der stellvertretende Verbandsvorsitzende an, welche die Interessenlage des Zweckverbands ausreichend berücksichtigen. Ferner sind die Ersten Bürgermeister der Städte Böblingen und Sindelfingen Mitglied im Aufsichtsrat der Betriebs-GmbH.

Die gesellschaftsrechtliche Haftung des Zweckverbands ist zunächst auf das Stammkapital beschränkt. Die bereits jetzt erkennbaren Verluste aus der Geschäftstätigkeit der Betriebs-GmbH werden vom Zweckverband abgedeckt ohne dass eine förmliche Nachschusspflicht in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen wurde. Um die Liquidität der GmbH zu sichern, ist eine dauerhafte Unterstützung des Zweckverbandes bis zum Ende des Generalmietvertrages in 06/2021 erforderlich. Die Garantie der Mietpreiszahlung durch den Generalmieter GmbH an den Investor wird erst durch die Patronatserklärung gewährleistet, die der Zweckverband als Alleingesellschafter gegenüber dem Investor des Forum 1 für die Zahlung der Mieten bei Ausfall der GmbH erklärt hat. Die Geschäftsführung prüft derzeit eine mögliche Auflösung der GmbH und die Übernahme der rechtlichen Verpflichtungen durch den Zweckverband.

Die Betriebs-GmbH hat sich Ende 2013 mit dem Eigentümer BUSS und dem Investor ARGON auf eine Vergleichszahlung in Höhe von 534.000 € geeinigt. Damit sind die Forderungen und Verbindlichkeiten für ersparte Aufwendungen für noch nicht ausgebaute Mietflächen, Sonderwünsche und geänderte Ausführungen abgeschlossen.

Die Betriebs-GmbH verpflichtet sich im Gegenzug, diese Flächen auf eigene Kosten und Risiko bis zur Beendigung des Mietvertrags in der vereinbarten Qualität auszubauen. Die Kosten für den Ausbau der Mietbereiche werden auf der Grundlage von aktuellen Aufträgen und neuen Kostenschätzungen auf ca. EUR 1.255.000 (Wirtschaftsplan 2013 EUR 980.000) geschätzt. Davon werden Kosten in Höhe von 630.000 im Geschäftsjahr 2014 veranschlagt.

Die bisher noch nicht ausgebauten Bereiche haben wir mit gesonderter Kostenschätzungen neu ermittelt. Diese Kosten stellen eine Annahme bei üblicher Raumeinteilung dar, da konkrete Planungen und Vorstellungen der zukünftigen Mieter noch nicht vorliegen.

Der Wirtschaftsplan 2013 wurde seinerzeit auf Basis der Kostenangaben des Generalunternehmers berechnet, der in der Mehrzahl Pauschalverträge mit den Unternehmen abgeschlossen hatte. Obwohl die Betriebs-GmbH heute zum größten Teil mit den gleichen Unternehmen arbeitet, kommt es zu einer Abweichung von ca. 20%. Diese resultiert aus den großen Mengen und hohen Auftragssummen, die der Generalunternehmer seinerzeit in den Pauschalvereinbarungen vereinbart hat. Dieser Nachlass kann am Markt nicht mehr realisiert werden. Weiterhin mussten die Kosten im Technikgewerk Heizung/Sanitär/Lüftung/MSR erheblich angehoben werden. Die ursprünglich am Objekt tätige Firma ist durch eine Insolvenz nicht mehr verfügbar. Der Technikanteil liegt bei annähernd 50% der jeweiligen Kosten für den Ausbau des Mietbereiches.

Kostensteigernd kommen auch die zwischenzeitlich von der Baubehörde geforderten Bauanträge mit hohen Bauauflagen (z.B. Brandschutz) zum Tragen.

Für den ursprünglich als eine Mietfläche angedachten Mietbereich 2.1 (Büroflächen) führt die Aufteilung in drei kleinere Einheiten zu Mehrkosten. Diese resultieren aus der Erhöhung der Anzahl der Teeküchen von einer auf drei, der Zugangstüren von einer auf vier, zusätzlichen brandschutztechnischen Einrichtungen, Auftrennung der Messeinrichtungen und mehrfache Ausführung der Anschlüsse für Heizung und Sanitär, mengenmäßige Erhöhung der Technik für die Lüftungsanlage insbesondere hinsichtlich Brandschutzklappen und Schalltrennung.

Der Mietvertrag mit plug & work wurde zum 30.06.2014 gekündigt, da der gewünschte wirtschaftliche Erfolg ausblieb und der Flughafen Betriebs GmbH lediglich eine Miete von EUR 3,20 je m² und Monat zufluss. Mit dem Untermieter werden Gespräche geführt, mit dem Ziel die vereinbarte Miete anzuheben. Der Ausgang dieser Gespräche ist ungewiss. Parallel zu den Gesprächen hat die Betriebs-GmbH aktiv mit der Vermarktung dieser Fläche begonnen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss die GmbH für die nicht amortisierten Kosten der Geschäftsausstattung des Business-Centers bis zu EUR 75.000 erstatten. Die GmbH kalkuliert mit ca. EUR 50.000 Umbaukosten, um die Fläche wieder vermieten zu können.

Zur Finanzierung der Ausgaben im Vermögensplan benötigt die Betriebs-GmbH eine weitere Einzahlung des Gesellschafters in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 485.000.

Die Betriebs-GmbH hat sich verpflichtet, zur Umsatzsteuer zu optieren und diese Verpflichtung auch an die Untermieter weiterzugeben. Wenn die Betriebs-GmbH

oder der Untermieter gegen diese Verpflichtung verstoßen, hat die Betriebs-GmbH den dadurch entstehenden Schaden dem Eigentümer zu ersetzen. Das Forum für Luft und Raumfahrt und die Umwelttechnik Baden-Württemberg GmbH optieren nicht zur Umsatzsteuer. Die Betriebs-GmbH ist deshalb verpflichtet, einen jährlichen Betrag in Höhe von ca. 12.200 € ab 2012 bis zum Ende des Mietvertrages im Juni 2021 zu ersetzen.

Bis Ende Februar 2014 wurden ca. 6.100 m² untervermietet. Das entspricht bei einer Gesamtfläche von 7.378 m² einer Vermietungsquote von ca. 83 %. Den Mietkosten in Höhe von ca. 12,50 € pro m² bezogen auf die Gesamtfläche stehen Mieteinnahmen von 9,70 € pro m² bezogen auf die vermietete und abgenommene Fläche gegenüber.

B. Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2014: - Erläuterungen -

Erträge

1. Umsatzerlöse

Vermietungserlöse Forum 1

3. Zinsen und ähnliche Erträge:

Geschätzte Zinseinnahmen auf den Geschäftskonten.

Aufwendungen

4. Personalaufwand

Einbezogen sind die Personalkosten sowie Kostenerstattungen für den Geschäftsführer, den Prokuristen und für Hilfspersonal.

6.1. Raumkosten

Aufwendungen für den Generalmietvertrag einschließlich Nebenkosten und der Erstattung der Umsatzsteuer.

6.2 Vermietungsmanagement

Die Gesellschaft hat mit dem Zweckverband einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, um z.B. Raumkosten, Anzeigen, laufende Verwaltungs- und Betriebskosten, Versicherungen, Geschäftsausgaben und Personal verrechnen zu können.

Durch den Abschluss von Untermietverträgen werden Maklerprovisionen erwartet. Der Vermieter wird für die Betriebs-GmbH die Abrechnung der Betriebskosten mit den Untermietern vornehmen. Für diese Leistung erhält der Vermieter ein Entgelt.

6.3 Sonstiges

Sonstige Versicherungen, Geschäftsausgaben, Steuern und Unvorhergesehenes.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Nach den derzeitigen Planungen sind keine Kassenkredite erforderlich, um die Liquidität des Unternehmens bis zur Übernahme der Verluste durch den Zweckverband zu sichern.

C. Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2014: - Erläuterungen -

Einnahmen

2. Kapitaleinlagen

Um die Ausgaben im Vermögensplan decken zu können, wird eine Einzahlung des Zweckverbandes in die Kapitalrücklage veranschlagt.

Der Zweckverband Flugfeld übernimmt die Verlustabdeckung 2014 als Zuweisung an die GmbH.

3. Kostenerstattungen

Es werden keine Kostenerstattungen von den Untermietern in 2014 eingeplant.

Ausgaben

6. Ausbau Mietbereiche

Kostenansatz für den Ausbau der restlichen Mietbereiche, für Umbaumaßnahmen und Kostenerstattungen nach Auszug eines Mieters.

C. Kreditaufnahme

Die Aufnahme von Krediten ist nicht vorgesehen.

D. Verpflichtungsermächtigungen

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht festgesetzt.

E. Stellenübersicht

Die Gesellschaft hat seit 2010 den Geschäftsführer und den Prokuristen nebenberuflich eingestellt.

F. Mittelfristige Finanzplanung

Auf die Planungsunterlage wird verwiesen. Im Vermögensplan der Finanzplanung wurden die heute erkennbaren Vorgänge dargestellt.

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2014 vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	Bezeichnung	Ansatz 2014 B	Ansatz 2013 B	RE 2012 B
	Erträge			
1.	Umsatzerlöse			
	- Vermietungserlöse inklusive Nebenkosten	890.000	715.000	492.201
	Zwischensumme Umsatzerlöse	890.000	715.000	492.201
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0
3.	Sonstige betriebliche Erträge			
	- sonst. allgem. Erträge	0	0	4.732
	- Zinserträge	0	0	0
	Zwischensumme sonst. betriebl. Erträge	0	0	4.732
	Summe Erträge 1. - 3.	890.000	715.000	496.934
	Aufwendungen			
4.	Personalaufwand			
	- Aufwandsentschädigung, Kostenerstattungen	5.000	5.000	2.941
	Zwischensumme Personalaufwand	5.000	5.000	2.941
5.	Abschreibungen	0	0	0
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			
	1. Raumkosten			
	- Miete inklusive Nebenkosten	1.300.000	1.314.000	1.306.063
	- Erstattung Umsatzsteuer	13.000	13.000	0
	2. Vermietungsmanagement			80.944
	- Geschäftsbesorgung	80.000	80.000	
	- Makler	20.000	20.000	
	- Abrechnung Betriebskosten	32.000	26.000	
	3. Sonstiges			
	- Versicherungen, Geschäftsausgaben, Steuern usw.	15.000	5.000	29.913
	Zwischensumme sonst. betriebl. Aufwend.	1.460.000	1.458.000	1.416.919
7.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	- Zinsen Kassenkredite	0	10.000	11.234
	Zwischensumme Zinsen	0	10.000	11.234
	Gesamtsumme Aufwendungen 4. - 7.	1.465.000	1.473.000	1.431.095
	Gesamtsumme Erträge	890.000	715.000	496.934
	Überschuss / Verlust (-)	-575.000	-758.000	-934.161

Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2014 vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

	Bezeichnung	Ansatz 2014 B	Verpflichtungs- ermächtigung B	Ansatz 2013 B	RE 2012 B
	Einnahmen				
1.	Zuführung Stammkapital			0	0
2.	Kapitaleinlagen				
	1. Kapitalrücklage Zweckverband	485.000		235.000	0
	2. Zuweisung des Zweckverbands	575.000		758.000	934.161
3.	Kostenerstattungen				
	1. Kostenerstattung Untermieter	0		30.000	0
	2. Kostenerstattung Zweckverband	0		200.000	0
	3. Kostenerstattung Eigentümer	0		515.000	0
4.	Kredite				
	1. Kreditaufnahme	0		0	
5.	Abschreibungen und Anlagenabgänge				
	1. Abschreibungen	0		0	0
	2. Anlagenabgänge	0		0	0
6.	Erübrigte Mittel aus Vorjahren	300.000			
	Summe Finanzierungsmittel insgesamt	1.360.000		1.738.000	934.161

	Bezeichnung	Ansatz 2014 B	Verpflichtungs- ermächtigung B	Ansatz 2013 B	RE 2012 B
	Ausgaben				
	Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte				
6.	Ausbau Mietbereiche	785.000		980.000	0
	Ausbau Mietbereiche	660.000			
	Kostenerstattung Untermieter	75.000			
	Ausbaukosten Neuvermietung	50.000			
7.	Betriebseinrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				
	1. Geräte, Ausstattung			0	0
	2. Geringwertige Wirtschaftsgüter			0	0
	3. Immaterielle Vermögensgegenstände			0	0
7.	Aktivierete Eigenleistungen			0	0
8.	Jahresverlust	575.000		758.000	934.161
	Summe 6. - 8	1.360.000	0	1.738.000	934.161
9.	Tilgung von Krediten				
	1. Schuldentilgung	0		0	0
	Summe Finanzierungsbedarf insgesamt	1.360.000	0	1.738.000	934.161

Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebs-GmbH					
Mittelfristige Finanzplanung Erfolgsplan 2013 - 2017					<i>in EURO</i>
Bezeichnung	2013	2014	2015	2016	2017
Erträge					
Umsatzerlöse					
- Vermietungserlöse inklusive Nebenkosten	715.000	890.000	1.160.000	1.220.000	1.220.000
- Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge					
- sonst. Allgem. Erträge, incl. Zinserträge	0	0	0	0	0
Summe Erträge	715.000	890.000	1.160.000	1.220.000	1.220.000
Aufwendungen					
- Personalaufwand	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
- Abschreibungen	0	0	0	0	0
- Raumkosten	1.327.000	1.313.000	1.313.000	1.313.000	1.313.000
- Vermietungsmanagement	126.000	132.000	132.000	132.000	132.000
- Sonstiges	5.000	15.000	10.000	10.000	10.000
- Zinsaufwendungen (Kassenkredite)	10.000	0	0	0	0
Summe Aufwendungen	1.473.000	1.465.000	1.460.000	1.460.000	1.460.000
Überschuss / Verlust (-)	-758.000	-575.000	-300.000	-240.000	-240.000
Mittelfristige Finanzplanung Vermögensplan 2013 - 2017					
					<i>in EURO</i>
Bezeichnung	2013	2014	2015	2016	2017
Einnahmen					
Kapitaleinlagen	993.000	1.060.000	300.000	240.000	240.000
Kostenerstattungen	745.000		0	0	0
Erübrigte Mittel aus Vorjahren		300.000	0	0	0
Summe Einnahmen	1.738.000	1.360.000	300.000	240.000	240.000
Ausgaben					
Ausbau Mietbereiche	980.000	785.000	0	0	0
Jahresverlust	758.000	575.000	300.000	240.000	240.000
Summe Ausgaben	1.738.000	1.360.000	300.000	240.000	240.000

Stellenübersicht 2014

Nr.	Bezeichnung	Zahl der Stellen Plan 2014	Zahl der Stellen Plan 2013	Zahl der tats. bes. Stellen 30.06.2013	Erläuterungen
1	Geschäftsführer	1	1	1	nebenberufl. Anstellung Geschäftsführer des Zweckverbands
2	Prokurist	1	1	1	nebenberufl. Anstellung Mitarbeiter des Zweck- Verbands
3	Hilfspersonal				Hilfspersonal wird bei Be- darf geringfügig/vorüber- gehend beschäftigt ggf. werden Leistungen des Zweckverbands in An- spruch genommen gegen Verrechnung der Aufwen- dungen (6.4 Sonstiges Erfolgsplan)