

## **Wirtschaftsplan 2018 / Mittelfristplanung bis 2022**

## Inhalt

1.	Grundlagen des Wirtschaftsplanes .....	3
	Ausgangssituation .....	3
	Grundsätze der Planung .....	3
2.	Entwicklung und Status der Projekte .....	7
	DGZ <i>Am Stein</i> .....	7
	DGZ <i>Dallwigk</i> .....	7
	Kammerspiele .....	8
	Sanierung und Unterhalt Stadttheater .....	9
	Georgianum .....	10
	Donaubühne .....	10
3.	Fortschreibung Wirtschaftsplan .....	11
	Erfolgsplan 2017 .....	11
	Investitionsplan .....	12
	siehe Anlage 1 .....	12
	Liquiditätsplanung .....	12
4.	Erfolgsplan .....	13
	Erfolgsplan 2018 und Mittelfristplanung bis 2022 .....	13
	Erläuterungen zum Erfolgsplan 2018 .....	14
5.	Vermögens- und Finanzplan .....	17
	Vermögens- und Kapitalentwicklung .....	17
	Investitionsplanung .....	18
	Mittelfristige Finanzplanung .....	19
6.	Personal .....	20
	Anlage 1 Investitionsplan .....	21
	Anlage 2 Vermögens- und Kapitalentwicklung .....	22

## 1. Grundlagen des Wirtschaftsplanes

### Ausgangssituation

Aufgabe der **INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG** ist die Errichtung und Sanierung sowie die bauliche Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von städtischen Bauten. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt in Form eines „Vermieter – Mieter“ Modells. Die Einführung einer objektbezogenen Miete ist Instrument der Bedarfssteuerung auf der Mieterseite und für die Leistungserbringung auf der Vermieterseite. Grundlage für eine wirtschaftliche Kalkulation des Investitionsvolumens sind Fördermittel, die zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen und projektabhängig notwendige Zuschüsse der Stadt.

Die Gesellschaft hat im Mai 2017 einen ersten Wirtschaftsplan erstellt, im selben Jahr wurde die operative Geschäftstätigkeit aufgenommen. Schwerpunkte im ersten Jahr waren der Aufbau einer Verwaltung und die Entwicklung einer internen Organisationsstruktur, dieser Prozess ist noch nicht voll abgeschlossen. Im Jahr 2017 wurde die Finanzbuchhaltung der INKoBau durch das Amt für Buchhaltung und Steuern abgewickelt, diese Dienstleistung wurde vom Amt zum 31.12.2017 gekündigt. Die neue Strukturierung dieses Bereichs, der Aufbau eines IKS und die Implementierung des Projektcontrollings werden 2018 die organisatorischen Hauptaufgaben sein.

Im operativen Bereich lagen die Tätigkeitsschwerpunkte insbesondere im Ausbau der Übergangsräumlichkeiten für das *DGZ Am Stein 9*, der Weiterentwicklung der Projekte *Kavalier Dallwigk* und *Georgianum* und dem Ausbau der eigenen Büroflächen *Ludwigstraße 22*.

Die kleineren Projekte *Am Stein 9*, *Ludwigstraße 22* und *Sanierung Theatergastronomie* werden im Jahr 2017 abgeschlossen.

### Grundsätze der Planung

#### Erfolgsplan

Die Erlöse und Aufwendungen für die technischen und allgemeinen Verwaltungskosten wurden soweit möglich auf Basis von bestehenden Verträgen, Erfahrungswerten aus der Vergangenheit und konkreter Angebote ermittelt. War dies nicht möglich, wurde auf Schätzung und Annahmen zurückgegriffen. Die Leistungen der technischen Verwaltung werden, soweit sie für konkrete Projekte anfallen, als Eigenleistung aktiviert. Dieser Anteil wird damit erst zeitlich versetzt durch die Abschreibung erfolgswirksam.

Die anfallenden Projektkosten werden ebenfalls als „Geleistete Anzahlungen auf Anlagen im Bau“ aktiviert; analog zu den aktivierten Eigenleistungen hat dies zur Folge, dass diese erst zeitlich versetzt durch die Abschreibung erfolgswirksam werden.

Im Rahmen der Mehrjahresplanung wurden die erwarteten Mieteinnahmen angesetzt, die Abschreibungsdauer wurde grundsätzlich mit 40 Jahren angenommen.

Beim Projekt Kavalier Dallwigk wurde mit zusätzlichen Mieteinnahmen für weitere an den Freistaat Bayern vermietete Flächen in Höhe von 220.000 Euro geplant. Um diese Miete generieren zu können, sind mind. 1.250 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche notwendig. Die Finanzierung dieser Flächen wurde über Fremdkapital geplant, durch diese zusätzlichen Flächen ergibt sich ein positiver Deckungsbeitrag.

Die Abschreibung wird auf Basis der Investitionskosten ermittelt, analog zur laufenden Abschreibung werden die Sonderposten Fördermittel aufgelöst und reduzieren den Abschreibungsaufwand entsprechend.

Bei der Fremdfinanzierung wurde bis zur Übergabe der Gebäude mit einem Zinssatz von 1,0 % p.a. gerechnet, ab diesem Zeitpunkt erfolgt die Verzinsung mit 2,5 % p.a.. Nach tatsächlichem Abschluss von Fremdfinanzierungen erfolgt eine Fortschreibung der Planung sowohl im Hinblick auf den Zinssatz als auch auf die Tilgung. Die Tilgung ist insbesondere für die Liquiditätssteuerung von großer Bedeutung.

Die INKoBau ist zuständig für die Sanierung der Theatergastronomie und trägt zunächst die Kosten für die Sanierung. Diese Kosten werden dann an die Stadt Ingolstadt weiterverrechnet, da dort auch die zukünftigen Pachteinahmen generiert werden, eine andere Darstellung macht für die INKoBau betriebswirtschaftlich keinen Sinn.

Das Facility-Management für das Theater wurde in Form eines cost-plus Modells in der Planung berücksichtigt, in diesem Sinne wurden die geplanten Aufwendungen für Leistungen Dritter mit 5% beaufschlagt. Mit dem Kostenaufschlag muss die INKoBau die Abwicklung des Unterhalts gewährleisten und trägt damit das Risiko für eine wirtschaftliche Abwicklung.

Unabhängig von der Darstellung im Wirtschaftsplan ist für eine erfolgreiche Projektabwicklung ein funktionierendes Projektcontrolling nötig. Durch die Darstellung und Aktivierung der Projektkosten wirken sich Mehrkosten erst zu einem nachgelagerten Zeitpunkt in der Erfolgsrechnung aus. Aus diesem Grund wird es neben der Erfolgsrechnung ein Projektcontrolling geben, das Abweichungen zum Budget im Vorfeld erkennt, Maßnahmen entwickelt und laufend die Kosten zum Projektende fortschreibt.

## Vermögensplan/Planbilanzen

Die oben beschriebene Vorgehensweise hat ebenfalls Auswirkungen auf die Struktur der Planbilanzen und den Vermögensplan. Die Finanzierung der Projekte besteht aus den Bausteinen „echte“ Zuschüsse, Fördermittel und einem Anteil Fremdfinanzierung, der durch die Mieteinnahmen der INKoBau refinanziert wird. Für die Mehrjahresplanung wurde davon ausgegangen, dass zunächst die Zuschüsse abgerufen werden. Dieser Mittelzufluss wird erfolgsneutral dargestellt, für die Zuschüsse wird ein bilanzieller Sonderposten gebildet, dieser wird mit Start der Abschreibung aufgelöst und wird damit durch die Minderung des Abschreibungsaufwandes erfolgswirksam.

Nach Verbrauch der Zuschüsse werden die Mittel der Fremdfinanzierung in Anspruch genommen, der Kapitaldienst wird für die Planung in Höhe der Abschreibung angesetzt.

In der Planung wird als letzter Baustein der Fördermittelteil angesetzt, die Darstellung erfolgt analog zu den Zuschüssen durch Einstellung und Auflösung eines Sonderpostens.

Die Büroräume der INKoBau GmbH & Co. KG werden durch die Gesellschaft selbst ausgebaut, die korrespondierenden Kosten werden als Aktive Rechnungsabgrenzung (ARA) bilanziert. Die Auflösung erfolgt im zeitlichen Verlauf gegen den Mietaufwand, dadurch ist eine periodengerechte Darstellung des Aufwands gewährleistet.

Beim Projekt Kavalier Dallwigk wird - wie schon beschrieben - mit zusätzlichen Flächen geplant, die Baukosten wurden für die Planung auf 4,2 Mio. Euro geschätzt und erhöhen das Anlagevermögen entsprechend. Beim Projekt Georgianum wurden im Wirtschaftsplan 2018 die maximalen Gesamtkosten entsprechend den bestehenden Beschlüssen beibehalten.

Bei beiden Projekten wird die Leistungsphase 3 im Jahr 2018 abgeschlossen, auf Grundlage der dann vorliegenden Kostenberechnung und nach erfolgter Projektfreigabe werden die Gesamtkosten aktualisiert. Auf Basis dieser Daten erfolgt die Fortschreibung des Wirtschaftsplanes, damit wird diese spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2018 notwendig.

In der Mehrjahresplanung wurde ein Betrag von 6% der Mieterlöse als Aufwand für Unterhalt, Verwaltung und Reparaturen eingeplant, 1/3 dieses Betrages werden in die Sonstigen Rückstellungen eingestellt.

Alle anderen Werte im Wirtschaftsplan beruhen auf Erfahrungswerten, Schätzungen und Annahmen. Für die Deckung von Overheadkosten und für sonstige, nicht aktivierungsfähige Kosten wurden Einlagen auf das Rücklagenkonto eingeplant. Die Höhe wurde so bemessen, dass mindestens 50% des Eigenkapitals erhalten bleiben. Diese Rücklagen können zu einem späteren Zeitpunkt zurückgeführt werden, bzw. die entstehende Liquidität für andere Projekte genutzt werden.

Die Geschäftsführung wird den Aufsichtsrat laufend über wesentliche Abweichungen und Fortschreibungen des Wirtschaftsplans Bericht erstatten.

## Finanzplanung

Im Rahmen der Finanzplanung wird der Mittelzufluss aufgeteilt in Zuschüsse, Anforderungen Rücklagenkonto und Zwischenfinanzierung für Fördermittel. Aufgrund der einzelnen Projekte und der Darstellungsweise wird es zu einer zeitlichen Verschiebung von Liquiditätsbedarf und Entstehung von Kosten kommen, langfristig muss geprüft werden, wann und in welchem Umfang eine Rückführung der Rücklagen zur Deckung der Overheadkosten möglich ist.

### Beispiel Ermittlung Planungsansätze am Beispiel Kavalier Dallwigk

DGZ Dallwigk	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Grundstücke, Gebäude	0 €	0 €	0 €	6.430.625 €	23.541.875 €	22.936.875 €
Zugänge				6.650.000 €	17.550.000 €	0 €
Abgänge						
AFA				-219.375 €	-438.750 €	-605.000 €
Gel. Anzahl., Anlagen i. Bau	109.000 €	3.233.537 €	12.741.380 €	13.425.366 €	0 €	0 €
Zugänge	109.000 €	3.124.537 €	9.507.843 €	7.333.986 €	4.124.634 €	0 €
Abgänge				-6.650.000 €	-17.550.000 €	0 €
Fremdfinanzierung			-2.983.780 €	-10.273.391 €	-10.309.275 €	-10.054.275 €
Tilgung				44.375 €	88.750 €	255.000 €
Zins			-29.838 €	-100.505 €	-256.835 €	-257.732 €
Sonderp. Zuschuss Stadt	-109.000 €	-3.354.737 €	-9.878.800 €	-9.703.800 €	-9.453.800 €	-9.203.800 €
Zugang	-109.000 €	-3.245.737 €	-6.524.063 €			
Abgang				175.000 €	250.000 €	250.000 €
Sonderp. Sonstige Zusch.					-3.900.000 €	-3.800.000 €
Zugang					-4.000.000 €	
Abgang					100.000 €	100.000 €
Einlage Rücklagenkonto	-121.200 €			0 €	0 €	0 €

Aktuell wird mit Gesamtbaukosten in Höhe von 24,2 Mio. Euro gerechnet. Von der Stadt wird ein Zuschuss in Höhe von 9.878.800 Euro und für die nicht aktivierbaren Kosten eine Einlage auf das Rücklagenkonto in Höhe von 121.200 Euro gewährt. Dies entspricht den 10,0 Mio. Euro Anteil Stadt laut den vorliegenden Beschlüssen.



## 2. Entwicklung und Status der Projekte

Die einzelnen Projekte, die über die INKoBau abgewickelt werden, haben aktuell den folgenden Status:

### DGZ Am Stein

Der Mietvertrag mit dem DGZ wurde im Juni 2017 unterschrieben, Mietzahlungen erfolgten ab Juli 2017. Die Fertigstellung und Übergabe der Büroräume erfolgte im Oktober 2017, zum ursprünglichen Zeitplan bedeutet dies eine Verzögerung von rund einem Monat. Hauptgründe waren der Ausführungszeitpunkt im August (Bauferien) und Umplanungen in Abstimmung mit dem Kunden. Das ursprüngliche Gesamtbudget von 150.000 Euro wurde um rund 19.000 Euro überschritten, Hauptgrund für die Kostensteigerung waren der Einbau eines Behinderten-WCs im Erdgeschoss und Sonderwünsche des Nutzers. Teilweise können die Mehrkosten weiterverrechnet werden. Die Mietdauer durch das DGZ wird in dem aktuellen Wirtschaftsplan mit 4 Jahren angenommen. Über die gesamte Mietdauer ergibt sich in der Planung ein ausgeglichenes Ergebnis. Sollte der Mietvertrag verlängert werden, verbessert sich das Gesamtergebnis.

DGZ Am Stein	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtkosten	-74.630 €	-140.026 €	-140.026 €	-140.106 €	-71.128 €	0 €
Gesamterlöse	71.400 €	142.800 €	142.800 €	142.800 €	71.400 €	0 €
EBIT	-3.230 €	2.774 €	2.774 €	2.694 €	272 €	0 €
Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit	-3.230 €	2.774 €	2.774 €	2.694 €	272 €	0 €

### DGZ Dallwigk

Der Starttermin mit den Architekten und Fachplanern hat im Oktober stattgefunden, in die weitere Entwicklung des Projekts werden der Gestaltungsbeirat, Denkmalschutz und die Bürger mit eingebunden. Am 30.11.2017 findet ein Workshop mit den Planern, Gestaltungsbeirat und Nutzer statt. Auf dieser Basis soll bis Februar ein erster Entwurf mit erweiterten Nutzflächen und einer optimierten Ausnutzung des Baufeldes fertiggestellt werden. Spätestens im Juli 2018 soll der finale Entwurf nach Ende Leistungsphase 3 den Gremien vorgelegt werden.

Das Projekt wird als BIM Projekt abgewickelt, d.h. die Projektsteuerung und die Abwicklung erfolgt auf Basis eines digitalen Modells. Sobald der Entwurf und das Modell entwickelt ist, wird der Bauablauf und Mittelabruf entsprechend simuliert und in die Planung übernommen. Es ist Ziel, den gesamten Planungs- und Bauprozess möglichst transparent für alle Beteiligten und die Bürger abzuwickeln, es werden verschiedene Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung getroffen, für die Bürgerbeteiligung sind 10.000 Euro in den Verwaltungskosten geplant, zusätzlich notwendige Mittel gehen zu Lasten des Projektbudgets.

Aktuell laufen Gespräche mit dem Freistaat Bayern über den Bau und die Vermietung von zusätzlichen Büroflächen an die Technische Hochschule Ingolstadt.

DGZ <i>Kavalier Dallwigk</i>	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtkosten	-121.211 €	0 €	0 €	-223.375 €	-450.750 €	-642.200 €
Gesamterlöse	0 €	0 €	0 €	275.000 €	650.000 €	970.000 €
EBIT	-121.211 €	0 €	0 €	51.625 €	199.250 €	327.800 €
Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit	-121.211 €	0 €	-29.838 €	-48.880 €	-57.585 €	70.068 €

### Kammerspiele

Unter Federführung des Referates VII läuft der städtebauliche Ideenwettbewerb, die INKoBau begleitet diesen Prozess. Die Preisrichtersitzung findet am 18.11.2017 statt. Auf Basis des Wettbewerbs und nach der dann erforderlichen Grundsatzentscheidung des Stadtrats kann die weitere Durchführung eines Realisierungswettbewerbs durch die INKoBau (unterstützt durch das Referat VII) beginnen. Entsprechende Zeitpläne für Planung und Baudurchführung können dann erstellt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde die statische Prüfung der Tiefgarage durch die INKoBau beauftragt und begleitet. Die Kosten von rund 22 TEUR werden von der Geschäftsführung als nicht Aktivierungsfähig angesehen und sollen an die Stadt weiterverrechnet werden. Für das weitere Vergabeverfahren wurden für 2018 100.000 Euro geplant.

Bezüglich der notwendigen Grundstücke hat ein Gespräch mit Immobilien Bayern stattgefunden, auf Basis der Ergebnisse der Ideenwettbewerbe können hier weitere Gespräche geführt werden.

Kammerspiele	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtkosten	-22.575 €	-100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gesamterlöse	22.575 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIT	0 €	-100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit	0 €	-100.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €



## Sanierung und Unterhalt Stadttheater

Die Erfahrungen im Rahmen der Sanierung der Theatergastronomie haben gezeigt, dass sowohl für den Unterhalt als auch die spätere Sanierung des Gebäudes eine belastbare Planungs- und Entscheidungsgrundlage geschaffen werden muss.

Die Geschäftsführung der INKoBau schlägt vor, parallel zum Wettbewerb Kammerspiele ein digitales Modell des Bestandes zu erstellen. Ziel ist es, den Gremien anhand dieses Modells im September 2018 verschiedenen Szenarien für eine Sanierung im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit, Machbarkeit und Zeitablauf vorzustellen. Aufgrund der hohen Komplexität des Gebäudes, seiner multifunktionalen Nutzung und nicht zuletzt in Anbetracht der bei vergleichbaren Projekten festzustellenden Kostenexplosion sollte hier möglichst präzise mit modernsten Mitteln gearbeitet werden. Im Rahmen der Modellerstellung muss das Wissen zum Bestand, das aktuell auf verschiedene Träger (Technik Theater, Hochbauamt, Handwerker, Planer etc.) verlagert ist, zusammengeführt werden um eine belastbare Planungs- und Entscheidungsgrundlage zu erarbeiten.

Für die Erarbeitung des Modells soll ein externer Fachmann hinzugezogen werden, die Kosten werden aktuell durch die Geschäftsführung auf 180 TEUR geschätzt und sind entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Die Unterhaltskosten für die Folgejahre sind entsprechend den durchschnittlichen Kosten der Vergangenheit, ohne Kosten für Sondermaßnahmen (z.B. Brandschutz sind nicht enthalten) geschätzt. Geht man von diesen Werten aus und unterstellt einen Sanierungsbeginn 2022 kann bis zu diesem Zeitpunkt mit normalen Unterhaltskosten zwischen 1,5 – 2,0 Mio. Euro gerechnet werden. Alleine diese Zahl verdeutlicht die Notwendigkeit, neue, digitale Wege zu gehen. Auf Basis eines Modells kann ein detaillierter Maßnahmenkatalog mit den nötigen, nach Dringlichkeitsstufen bewerteten Unterhaltsarbeiten erstellt werden.

Die bei der INKoBau entstehenden Kosten werden im cost-plus Verfahren (5% Aufschlag auf Fremdkosten) an die Stadt Ingolstadt verrechnet.

Stadttheater	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtkosten	-320.000 €	-400.000 €	-308.000 €	-308.000 €	-308.000 €	-308.000 €
Gesamterlöse	320.000 €	419.500 €	323.000 €	323.000 €	323.000 €	323.000 €
EBIT	0 €	19.500 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €
Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit	0 €	19.500 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €

## Georgianum

Im Jahre 2017 fanden zwei Arbeitsgespräche mit dem zukünftigen Hauptmieter Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt statt. Auf Basis der dort besprochenen Eckpunkte konnte dem Stadtrat und Aufsichtsrat ein Vorschlag für die weitere Projektentwicklung unterbreitet werden, der breite Zustimmung fand. Bei geschätzten Gesamtkosten von 14 Mio. Euro ist es möglich, das Projekt paritätisch zu finanzieren, der Anteil der Fremdfinanzierung von rd. 5,4 Mio. Euro soll durch Mieteinnahmen refinanziert werden.

Nach Freigabe durch die Gremien hat die Geschäftsführung der INKoBau die Vergabeverfahren für die Planungsleistungen und die Projektsteuerung durchgeführt und diese Leistungen vergeben. Der Beginn der Planungsleistungen wird in 2018 erfolgen. Ziel ist es, die Planung nach Abschluss der Leistungsphase 3 den Gremien in 2018 zur Projektfreigabe vorzulegen.

Einer Fertigstellung und Übergabe der wesentlichen Räume an den Hauptmieter im Jahr 2021 sollte damit nichts entgegenstehen.

Georgianum	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtkosten	0 €	0 €	0 €	0 €	-90.350 €	-363.600 €
Gesamterlöse	0 €	0 €	0 €	0 €	133.244 €	462.254 €
EBIT	0 €	0 €	0 €	0 €	42.894 €	98.654 €
Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit	0 €	0 €	-17.902 €	-54.514 €	-92.496 €	-35.890 €

## Donaubühne

Bei der Donaubühne wurden die vorhandenen Planungen gesichtet und die Zielvorstellung bei den Funktionsgebäuden ist grundsätzlich mit dem Bayrischen Landesamt für Denkmalschutz besprochen. Neben dem im Hang zu integrierenden Funktionsgebäude soll ein flexibler Wetterschutz für die Bühne im Rahmen der Planungen untersucht werden.

Bis März 2018 soll mit den konkreten Planungen begonnen werden; hierfür soll ein Verfahren gewählt werden, das ohne eine Verpflichtung zur Umsetzung Lösungsvorschläge auch für den Wetterschutz liefert. Das geeignete Verfahren wird den Gremien im Frühjahr 2018 vorgestellt und nach entsprechender Beschlussfassung durchgeführt.

Donaubühne	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtkosten	0 €	-40.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Gesamterlöse	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
EBIT	0 €	-40.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ergebnis gew. Geschäftstätigkeit	0 €	-40.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €

### 3. Fortschreibung Wirtschaftsplan

#### Erfolgsplan 2017

Im Wirtschaftsplan 2017 der INKoBau GmbH & CO.KG wurde mit einem Gesamtaufwand von 390.415 Euro, Gesamterlöse von 75.900 Euro und aktivierbaren Eigenleistungen von 65.000 Euro geplant. Es ergab sich ein Planverlust in Höhe von 249.515 Euro.

Die Prognose zum Jahresende geht von Umsatzerlösen in Höhe von 413.975 Euro aus, die Erhöhung der Umsätze resultiert aus der erfolgsneutralen Weiterverrechnung der Kosten Theatergastronomie und Kammerspiele. Die Aktivierung von Eigenleistungen musste reduziert werden, da aufgrund des frühen Status in den einzelnen Projekten der geplante Wert nicht realistisch ist.

Der Gesamtaufwand beträgt 822.863 Euro und liegt um 432.448 Euro über der Planung, durch die Weiterverrechnung sind hiervon rd. 340.000 Euro hiervon erfolgsneutral. Der restliche Mehraufwand erklärt sich durch die fehlende Aktivierungsmöglichkeit für die Kosten des VGV-Verfahrens DGZ Kavalier Dallwigk. Bereinigt um diese Sondereffekte sind die Prognosekosten rd. 30.000 Euro unter dem Planansatz.

Betriebsergebnis	2017	2017 Prog.
Umsatzerlöse	75.900 €	413.975 €
Erhöhung/Verminderung Bestands an UFE		
Andere Aktivierte Eigenleistungen	65.000 €	25.000 €
Erträge Auflösung von Sonderposten	0 €	0 €
<b>Summe betriebliche Erlöse</b>	<b>140.900 €</b>	<b>438.975 €</b>
Materialaufwand, Bezogene Leistungen	-42.515 €	-502.301 €
Personalaufwand	-112.192 €	-103.986 €
Abschreibung	-28.553 €	-26.052 €
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-207.155 €	-190.524 €
<b>Summe betrieblicher Aufwand</b>	<b>-390.415 €</b>	<b>-822.863 €</b>
<b>Summe Betriebsergebnis</b>	<b>-249.515 €</b>	<b>-383.888 €</b>

Die Kosteneinsparungen erklären sich durch spätere Einstellung einer Mitarbeiterin und den späteren Anlauf anderer Kosten (Mieten etc.). Aufgrund der Geringfügigkeit wird auf eine Detaildarstellung verzichtet.

## Investitionsplan

Zum Stichtag 30.09.2017 wurden rund 15.298 Euro in Sachanlagevermögen investiert; es handelte sich hierbei in erster Linie um Software und Arbeitsmittel. Die geplanten Investitionen betragen 27.544 Euro, fortgeschrieben bis zum Jahresende würde sich eine Investitionssumme von 32.760 Euro ergeben. Von diesem Budget werden 15.000 Euro ins Jahr 2018 verschoben, so dass 2017 eine Investitionssumme von 17.000 Euro prognostiziert wird.

Die Erhöhung der Investitionssumme 2017 erklärt sich unter anderem durch den Ankauf der Software RIB/i-TWO, die als Komplettpaket und nicht nur für die Bereiche Ausschreibung erfolgte; hierdurch entstanden Mehrkosten von 4.876 Euro.

siehe **Anlage 1**

## Liquiditätsplanung

Bei der Liquidität gibt es zwei Faktoren, die zu Planabweichungen führen, einerseits wirkt sich der Ausbau der eigenen Büroräume zunächst negativ auf die Liquidität aus, da die INKoBau für die Baukosten von rd. 120.000 Euro in Vorleistung tritt. Dieser Effekt wird in den Folgejahren ausgeglichen.

Die zweite Auswirkung kommt aus der Sanierung der Theatergastronomie, da hier die INKoBau aus terminlichen Gründen Leistungen direkt beauftragen musste. Diese Leistungen müssen an die entsprechende Haushaltsstelle der Stadt verrechnet werden. Die Liquiditätsreserve ist ausreichend.

## 4. Erfolgsplan

### Erfolgsplan 2018 und Mittelfristplanung bis 2022

Betriebsergebnis	2017 Prog.	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse	413.975 €	562.300 €	465.800 €	565.800 €	774.400 €	1.193.000 €
Erhöhung/Verminderung Bestands an UFE						
Andere Aktivierte Eigenleistungen	25.000 €	50.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €
Erträge Auflösung von Sonderposten	0 €	0 €	0 €	175.000 €	403.244 €	562.254 €
<b>Summe betriebliche Erlöse</b>	<b>438.975 €</b>	<b>612.300 €</b>	<b>540.800 €</b>	<b>815.800 €</b>	<b>1.252.644 €</b>	<b>1.830.254 €</b>
Materialaufwand, Bezogene Leistungen	-502.301 €	-630.796 €	-400.846 €	-400.946 €	-351.598 €	-302.220 €
Personalaufwand	-103.986 €	-215.509 €	-237.873 €	-237.873 €	-241.584 €	-241.584 €
Abschreibung	-26.052 €	-50.302 €	-50.902 €	-270.277 €	-557.302 €	-958.950 €
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-190.524 €	-241.792 €	-236.408 €	-237.058 €	-255.739 €	-274.691 €
		-1.138.399 €				
<b>Summe betrieblicher Aufwand</b>	<b>-822.863 €</b>	<b>-526.099 €</b>	<b>-926.029 €</b>	<b>-1.146.154 €</b>	<b>-1.406.223 €</b>	<b>-1.777.445 €</b>
<b>Summe Betriebsergebnis</b>	<b>-383.888 €</b>	<b>-526.099 €</b>	<b>-385.229 €</b>	<b>-330.354 €</b>	<b>-153.579 €</b>	<b>52.809 €</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2017 Prog.</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Zinsen und ähnliche Erträge	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zinsaufwendungen und ähnliche Eträge	0 €	0 €	-47.740 €	-155.019 €	-392.225 €	-392.276 €
<b>Summe Finanzergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-47.740 €</b>	<b>-155.019 €</b>	<b>-392.225 €</b>	<b>-392.276 €</b>
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>2017 Prog.</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Außerordentliche Erträge	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Außerordentlicher Aufwand	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Summe Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2017 Prog.</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Summe Betriebsergebnis	-383.888 €	-526.099 €	-385.229 €	-330.354 €	-153.579 €	52.809 €
Summe Finanzergebnis	0 €	0 €	-47.740 €	-155.019 €	-392.225 €	-392.276 €
<b>Ergebnis d. gewöhnlichen Geschäftstätig.</b>	<b>-383.888 €</b>	<b>-526.099 €</b>	<b>-432.969 €</b>	<b>-485.373 €</b>	<b>-545.804 €</b>	<b>-339.467 €</b>
Summe Außerordentliches Ergebnis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>	<b>-383.888 €</b>	<b>-526.099 €</b>	<b>-432.969 €</b>	<b>-485.373 €</b>	<b>-545.804 €</b>	<b>-339.467 €</b>

Für 2018 ist ein Gesamtaufwand von 1.138.399 Euro geplant, auf der Erlösseite sind die Mieteinnahmen *Am Stein 9* und die Verrechnung der Unterhaltskosten Stadttheater mit 419.500 Euro enthalten. Es ist geplant, einen Teil der laufenden Kosten 50.000 Euro als Eigenleistung zu aktivieren. Der Wirtschaftsplan 2018 geht von einem Verlust von minus 526.099 Euro aus.

**Erläuterungen zum Erfolgsplan 2018**

Material

Materialaufwand	2018
Material, Verbrauchsmaterial	-2.000 €
Nachunternehmerleistungen	-390.000 €
Ausschreibungskosten	-110.000 €
Planungsleistungen	-30.000 €
Bezogene Leistungen	-98.796 €
Gesamtkosten	-630.796 €

**Materialkosten, Verbrauchsmaterial:**

Die Materialkosten stellen den allgemeinen Büromittelbedarf dar.

**Nachunternehmerleistungen:**

Es sind 180.000 Euro für die Erstellung eines digitalen Modells Stadttheater und sonstiger Aufwand Unterhalt Stadttheater geplant.

**Ausschreibungskosten:**

Für die nächste Stufe des Vergabeverfahrens Kammerspiele sind 100.000 Euro und das Vergabeverfahren Donaubühne 10.000 Euro geplant.

**Planungsleistungen:**

Beim Projekt Donaubühne sind 30.000 Euro für Planungsleistungen eingeplant.

**Bezogene Leistungen:**

Der Mietaufwand für das Projekt *DGZ Am Stein 9* ist mit 98.796 Euro geplant.

Personal

Im Personalbereich sind die Stellen Geschäftsführer und technischer Leiter besetzt, die Assistentenstelle wurde ab November 2017 besetzt. Für das Jahr 2018 ist die Schaffung einer weiteren Planstelle für den Bereich Facility Management geplant.

In der Kostenplanung wird mit jährlichen Gesamtkosten brutto von 82.500 Euro gerechnet, für 2018 ist die Besetzung ab April geplant, in die Jahresplanung sind anteilige Kosten von 61.000 Euro brutto eingeflossen.

Im Wirtschaftsplan 2018 sind Gehaltskosten von 215.509 Euro (ohne GF) enthalten.



Sonstiger betrieblicher Aufwand

Im Erfolgsplan für 2018 sind sonstige Aufwendungen i. H. v. 241.792 Euro enthalten, das sind rund 50 TEUR mehr als 2017, die Kostensteigerung erklärt sich durch in 2017 nur anteilig angefallene Kosten:

Sonstiger Betrieblicher Aufwand	2018
Übernahme Kosten Verwaltungs GmbH	-134.044 €
Raumkosten	-24.000 €
Versicherung/Beiträge	-2.500 €
Kfz-Kosten (o. St.)	-1.512 €
Werbe-/Reisekosten	-12.250 €
Kosten Warenabgabe	-250 €
Reparatur/Instandhaltung	-2.800 €
Wartung, Service IT	-6.786 €
Mietkosten Geräte	-1.350 €
Schulungen, Fortbildungen	-1.500 €
Fachliteratur	-700 €
Arbeitsschutz	-250 €
Rechts- und Beratungskosten	-8.100 €
Buchhaltung und Jahresabschluss	-5.400 €
Sonstige Kosten	-40.350 €
Gesamtkosten	-241.792 €

Raumkosten:

Für das Eigenbüro INKoBau sind für den Zeitraum Januar bis Dezember 2018 24.000 Euro Mietaufwand geplant.

Versicherungen/Beiträge:

Es handelt sich um eine Schätzung für Haftpflichtversicherung, IHK etc..

KFZ-Kosten:

Im Wirtschaftsplan sind die Kosten für zwei von der IFG angemietete Parkplätze enthalten.

Werbe-/Reisekosten:

Im Wirtschaftsplan sind geschätzte Aufwendungen für laufende Werbekosten, Bürgerbeteiligung und sonstige Reise- und Verpflegungskosten enthalten.

Kosten der Warenabgabe:

Im Wirtschaftsplan sind geschätzte Aufwendungen enthalten.



**Kosten Reparaturen/Instandhaltungen:**

Für die gemieteten Räume wurde ein Wert von rd. 10% angesetzt und für sonstige Reparaturen ein pauschaler Betrag, insgesamt ist ein Betrag von 2.800 Euro enthalten.

**Wartung/Service IT:**

Im Wirtschaftsplan sind die Aufwendungen für interne Dienstleistung IT und externe Wartungsverträge mit einem Wert von 6.786 Euro enthalten.

**Mietkosten, Geräte:**

Im Wirtschaftsplan ist die Miete eines Multifunktionsgerätes und für sonstige Geräte mit 1.350 Euro eingeplant.

**Fortbildung, Schulungen:**

Für Schulungen im Bereich Software, Vergabe- und Vertragswesen wurde in den Wirtschaftsplan ein Budget von 1.500 Euro eingestellt.

**Fachliteratur:**

Der Aufwand für Fachliteratur ist mit einem Betrag von 700 Euro geplant.

**Arbeitsschutz:**

Hierfür sind 250 Euro im Wirtschaftsplan enthalten.

**Rechts- und Beratungskosten:**

Für laufende rechtliche/steuerliche Beratung wurde ein Betrag von 8.100 Euro in den Wirtschaftsplan aufgenommen.

**Buchhaltung, Jahresabschluss:**

Auf Basis von Erfahrungswerten wurden 5.400 Euro in den Wirtschaftsplan aufgenommen.

**Sonstige Kosten:**

Im Wirtschaftsplan sind 750 Euro Haftungsentschädigung Komplementär und sonstige nicht zuordenbare Aufwendungen wurden mit 450 Euro in den Wirtschaftsplan aufgenommen. Für die Aufwandsentschädigung der Aufsichtsräte wurden 39.150 Euro geplant.

**Kosten Komplementär GmbH:**

Die Kosten für die Geschäftsführung, bestehend aus Gehalt, Gehaltsnebenkosten gehen zunächst zu Lasten der Komplementär GmbH und werden von dort an die KG verrechnet. Für 2018 sind 134.044 Euro im Wirtschaftsplan der KG enthalten.

## 5. Vermögens- und Finanzplan

### Vermögens- und Kapitalentwicklung

Komplette Aufstellung ab 2016, siehe Anlage 2

Aktiva	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A Anlagevermögen</b>	<b>256.708 €</b>	<b>5.945.693 €</b>	<b>19.235.834 €</b>	<b>29.927.943 €</b>	<b>37.410.675 €</b>	<b>36.454.725 €</b>
I. Immaterielles Vermögen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
II. Sachanlagen	256.708 €	5.945.693 €	19.235.834 €	29.927.943 €	37.410.675 €	36.454.725 €
<b>B Umlaufvermögen</b>	<b>376.639 €</b>	<b>251.821 €</b>	<b>229.223 €</b>	<b>335.625 €</b>	<b>311.289 €</b>	<b>424.635 €</b>
I. Vorräte	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
II. Ford., sonst. Vermögensg.	302.548 €	152.548 €	102.548 €	192.548 €	201.148 €	221.148 €
IV. Kassenbest. Bankguthaben	74.091 €	99.273 €	126.675 €	143.077 €	110.141 €	203.487 €
<b>C ARAP</b>	<b>118.000 €</b>	<b>94.000 €</b>	<b>70.000 €</b>	<b>46.000 €</b>	<b>22.000 €</b>	<b>4.000 €</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>751.347 €</b>	<b>6.291.514 €</b>	<b>19.535.057 €</b>	<b>30.309.568 €</b>	<b>37.743.964 €</b>	<b>36.883.360 €</b>
Passiva	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>A Eigenkapital</b>	<b>528.870 €</b>	<b>144.500 €</b>	<b>125.000 €</b>	<b>125.000 €</b>	<b>125.000 €</b>	<b>125.000 €</b>
<i>Kapitalkonto</i>	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €
<i>Verlustvortragkonto</i>	-412.130 €	-938.229 €	-1.371.198 €	-1.856.571 €	-2.402.375 €	-2.741.842 €
<i>Rücklagenkonto</i>	691.000 €	832.729 €	1.246.198 €	1.731.571 €	2.277.375 €	2.616.842 €
<i>Verrechnungskonto</i>						
<b>Sonderposten</b>	<b>109.000 €</b>	<b>5.930.737 €</b>	<b>14.494.800 €</b>	<b>14.319.800 €</b>	<b>21.819.556 €</b>	<b>21.257.302 €</b>
<b>Zuschüsse Stadt</b>	<b>109.000 €</b>	<b>5.930.737 €</b>	<b>14.494.800 €</b>	<b>14.319.800 €</b>	<b>14.040.950 €</b>	<b>13.676.271 €</b>
<i>Kavalier Dallwig</i>	109.000 €	3.354.737 €	9.878.800 €	9.703.800 €	9.453.800 €	9.203.800 €
<i>Georgianum</i>	0 €	2.576.000 €	4.616.000 €	4.616.000 €	4.587.150 €	4.472.471 €
<b>Zuschüsse Sonstige</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>7.778.606 €</b>	<b>7.581.031 €</b>
<i>Kavalier Dallwig</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	3.900.000 €	3.800.000 €
<i>Georgianum</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	3.878.606 €	3.781.031 €
<b>B Rückstellungen</b>	<b>6.500 €</b>	<b>9.300 €</b>	<b>9.300 €</b>	<b>13.800 €</b>	<b>21.400 €</b>	<b>38.800 €</b>
Sonstige Rückstellungen	6.500 €	9.300 €	9.300 €	13.800 €	21.400 €	38.800 €
<b>C Verbindlichkeiten</b>	<b>106.977 €</b>	<b>206.977 €</b>	<b>4.905.957 €</b>	<b>15.850.968 €</b>	<b>15.778.008 €</b>	<b>15.462.258 €</b>
<i>Fremdfinanzierung</i>	0 €	0 €	4.773.980 €	15.688.991 €	15.691.031 €	15.302.681 €
<i>Lieferung/Leistungen</i>	106.977 €	206.977 €	131.977 €	161.977 €	86.977 €	159.577 €
<b>D PRAP</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>751.347 €</b>	<b>6.291.514 €</b>	<b>19.535.057 €</b>	<b>30.309.568 €</b>	<b>37.743.964 €</b>	<b>36.883.360 €</b>

## Investitionsplanung

Im Detail sind die folgenden Investitionen vor Abschreibung in die Planbilanzen eingeflossen:

Erlöse aus Vermögensänderung	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
Veräußerung immat. Vermögen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Veräußerung Grundstücke, Geb.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Veräußerung von Sachanlagen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Zuführung Sonderposten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aktiverte Eigenleistungen	25.000 €	50.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €	375.000 €
<b>Summe</b>	<b>25.000 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>75.000 €</b>	<b>375.000 €</b>
Aufwand für Vermögensänderungen	2017	2018	2019	2020	2021	2021	Summe
Erwerb Immat. Vermögensgegenst.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Erwerb von Grundstücken, Bauten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Erwerb von Sachanlagen	-173.760 €	-38.750 €	-3.000 €	-3.000 €	-3.000 €	-3.000 €	-224.510 €
Gel. Anzahlungen, Anlagen i.B.	-109.000 €	-5.700.537 €	-13.338.043 €	-10.959.386 €	-8.037.034 €	0 €	
<i>DGZ Dallwigk</i>	-109.000 €	-3.124.537 €	-9.507.843 €	-7.333.986 €	-4.124.634 €	0 €	-24.200.000 €
<i>Kammerspiele</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<i>Georgianum</i>	0 €	-2.576.000 €	-3.830.200 €	-3.625.400 €	-3.912.400 €	0 €	-13.944.000 €
<i>Donaubühne</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<i>Sanierung Theater</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Aktiverte Eigenleistungen	-25.000 €	-50.000 €	-75.000 €	-75.000 €	-75.000 €	-75.000 €	-375.000 €
<b>Summe</b>	<b>-307.760 €</b>	<b>-5.789.287 €</b>	<b>-13.416.043 €</b>	<b>-11.037.386 €</b>	<b>-8.115.034 €</b>	<b>-78.000 €</b>	<b>-38.743.510 €</b>
<b>Saldo aus Vermögensänderungen</b>	<b>-282.760 €</b>	<b>-5.739.287 €</b>	<b>-13.341.043 €</b>	<b>-10.962.386 €</b>	<b>-8.040.034 €</b>	<b>-3.000 €</b>	<b>-38.368.510 €</b>

### Mittelfristige Finanzplanung

Kapitalflussrechnung	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Mittelverwendung</b>						
laufende Geschäftstätigkeit	357.836 €	475.797 €	382.067 €	215.096 €	-11.498 €	-619.483 €
Investitionen	282.760 €	5.739.287 €	13.341.043 €	10.962.386 €	8.040.034 €	3.000 €
Darlehenstilgungen						
<b>Summe</b>	<b>640.596 €</b>	<b>6.215.084 €</b>	<b>13.723.110 €</b>	<b>11.177.482 €</b>	<b>8.028.536 €</b>	<b>-616.483 €</b>

Mittelherkunft	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Erhöhung/Minderung Verb.	110.000 €	102.800 €	-75.000 €	34.500 €	-67.400 €	90.000 €
Erhöhung/Minderung Ford.	-418.000 €	174.000 €	74.000 €	-66.000 €	15.400 €	-2.000 €
Erhöhung Verminderung RAP	-118.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	24.000 €	18.000 €
Fremdfinanzierung	0 €	0 €	4.773.980 €	10.915.011 €	2.040 €	-388.350 €
<b>Sonderposten Sonstige</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>7.778.606 €</b>	<b>-197.575 €</b>
<b>Sonderposten Stadt</b>	<b>109.000 €</b>	<b>5.821.737 €</b>	<b>8.564.063 €</b>	<b>-175.000 €</b>	<b>-278.850 €</b>	<b>-364.679 €</b>
<i>Kavalier Dallwigk</i>	<i>109.000 €</i>	<i>3.245.737 €</i>	<i>6.524.063 €</i>	<i>-175.000 €</i>	<i>-250.000 €</i>	<i>-250.000 €</i>
<i>Georgianum</i>	<i>0 €</i>	<i>2.576.000 €</i>	<i>2.040.000 €</i>	<i>0 €</i>	<i>-28.850 €</i>	<i>-114.679 €</i>
<i>Kammerspiele</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Donaubühne</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<b>Rücklagenkonto Kommanditist</b>	<b>691.000 €</b>	<b>141.729 €</b>	<b>413.469 €</b>	<b>485.373 €</b>	<b>545.804 €</b>	<b>339.967 €</b>
<b>Summe</b>	<b>492.000 €</b>	<b>6.240.266 €</b>	<b>13.750.512 €</b>	<b>11.193.884 €</b>	<b>7.995.600 €</b>	<b>-522.637 €</b>

<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-148.596 €</b>	<b>25.182 €</b>	<b>27.402 €</b>	<b>16.402 €</b>	<b>-32.936 €</b>	<b>93.846 €</b>
-----------------------------------	-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	-----------------

Folgende Mittelzuflüsse durch die Stadt Ingolstadt sind geplant:

Geldzuflüsse Stadt Ingolstadt	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
<b>Sonderposten Stadt</b>	<b>109.000 €</b>	<b>5.821.737 €</b>	<b>8.564.063 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>14.494.800 €</b>
<i>Kavalier Dallwigk</i>	<i>109.000 €</i>	<i>3.245.737 €</i>	<i>6.524.063 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>9.878.800 €</i>
<i>Georgianum</i>	<i>0 €</i>	<i>2.576.000 €</i>	<i>2.040.000 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>4.616.000 €</i>
<i>Kammerspiele</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<i>Donaubühne</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>	<i>0 €</i>
<b>Rücklagenkonto Kommanditist</b>	<b>691.000 €</b>	<b>141.729 €</b>	<b>413.469 €</b>	<b>485.373 €</b>	<b>545.804 €</b>	<b>339.967 €</b>	<b>2.617.342 €</b>
<b>Rechnungsstellung für Leistungen</b>	<b>342.575 €</b>	<b>419.500 €</b>	<b>323.000 €</b>	<b>323.000 €</b>	<b>323.000 €</b>	<b>323.000 €</b>	<b>2.054.075 €</b>
<b>Summe</b>	<b>1.142.575 €</b>	<b>6.382.966 €</b>	<b>9.300.532 €</b>	<b>808.373 €</b>	<b>868.804 €</b>	<b>662.967 €</b>	<b>19.166.217 €</b>

### Kurzfristige Finanzplanung 2018

Die kurzfristige Finanzplanung wird zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis der detaillierten Projektfinanzpläne erarbeitet. Für die Deckung der laufenden Kosten ist für 2018 eine Einlage in die Kapitalrücklage von rd. 142.000 Euro notwendig, der Mittelabruf würde im Januar 2018 erfolgen.

Für die einzelnen Projekte wird mit einem Mittelabruf von 5.821.737 Euro gerechnet, der Zeitpunkt der einzelnen Abläufe wird auf Basis der Projektfinanzpläne festgelegt.

## 6. Personal

Im Personalbereich sind die ursprünglichen Planstellen Geschäftsführer ab 16.04.2017, Technischer Leiter ab 01.01.2017 und Assistenz ab 01.11.2017 besetzt.

Die Geschäftsführung der INKoBau schlägt vor, **zwei zusätzliche** Planstellen zu schaffen

### **Planstelle Facility-Management**

Um die INKoBau in die Lage zu versetzen, das Hochbauamt im Bereich Unterhalt kurzfristig zu entlasten und das zukünftige Facility-Management aufzubauen, wird eine zusätzliche Stelle mit der Qualifikation Techniker, Meister, Studienabgänger oder gleichwertig geschaffen. Organisatorisch wird diese Position dem Technischen Leiter untergeordnet. Ziel ist die Besetzung zum 2. Quartal 2017, die Kosten werden auf brutto 82.500 Euro geschätzt.

### **Planstelle Projektsteuerung**

Die Projektabwicklung Kavalier Dallwigk wird als erstes BIM Projekt umgesetzt, dies bietet die Möglichkeit, im Rahmen der Projektabwicklung eine Person „auszubilden“, um in Zukunft über eigenes Wissen zu verfügen. Die Entwicklung im Baubereich wird in den nächsten 10 Jahren in die Richtung Digitale Planung und Bauabwicklung gehen. Die bei der Projektabwicklung gesammelten Erfahrungen und das Wissen können sowohl für die INKoBau genutzt werden, aber auch in andere Gesellschaften aus dem Bürgerkonzern bzw. Verwaltung transferiert werden. Als Qualifikation wäre hier ein Studienabgänger vorstellbar, der zunächst als Werkstudent im Rahmen des Projektes mitarbeitet.



**Anlage 1 - Investitionsplan**

	Investitionen	KR	Art	2017		2018	2019	2020	2021	2022
				Budget Pl.	Budget Pr.	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
BGA	Arbeitsplatz GF	AVK	Kauf	3.000 €	199 €	3.000 €				
BGA	Arbeitsplatz techn. Leiter	TVK	Kauf	3.000 €	199 €	3.000 €				
BGA	3 zusätzliche Arbeitsplätze	AVK	Kauf	1.600 €	0 €	4.000 €				
BGA	Sozialräume etc.	AVK	Kauf	1.200 €	400 €	3.200 €				
BGA	Besprechungszimmer	AVK	Kauf	2.100 €	250 €	3.400 €				
BGA	GWG, Sonstiges	AVK	Kauf	500 €	602 €	2.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €
IT	IT Ausstattung GF:	AVK	Kauf	2.030 €	880 €					
IT	Laptop	AVK	Kauf	1.200 €	0 €	1.200 €				
IT	Monitor	AVK	Kauf	150 €	0 €	150 €				
IT	I-PAD	AVK	Kauf	680 €	680 €					
IT	Zubehör	AVK	Kauf	200 €	200 €	200 €				
Telefonie	Telefonie GF:	AVK	Kauf	830 €	830 €					
Telefonie	Festnetz	AVK	Kauf	150 €	150 €					
Telefonie	Mobil	AVK	Kauf	680 €	680 €					
IT	IT Ausstattung techn. Leiter	TVK	Kauf	2.030 €	670 €					
IT	Laptop	TVK	Kauf	1.500 €	0 €	1.500 €				
IT	Monitor	TVK	Kauf	150 €	0 €	150 €				
IT	I-PAD	TVK	Kauf	470 €	470 €					
IT	Zubehör	TVK	Kauf	200 €	200 €	200 €				
Telefonie	Telefonie TL:	TVK	Kauf	790 €	790 €					
Telefonie	Festnetz	TVK	Kauf	150 €	150 €					
Telefonie	Mobil	TVK	Kauf	640 €	640 €					
IT	IT Arbeitsplatz Assistenzstelle	AVK	Kauf	900 €	0 €	900 €				
IT	IT Arbeitsplatz CAD	TVK	Kauf		0 €	1.250 €				
IT	Drucker/Scanner	AVK	Kauf	500 €	0 €					
IT	Plotter DIN A1	TVK	Kauf		0 €	800 €				
IT	Beamer	AVK	Kauf		0 €	2.000 €				
IT	Serveranlage INKoBau					15.200 €				
Software	Software MS Project incl. Wartung	TVK	Kauf	1.390 €	390 €					
Software	Software ArchiCAD incl. Wartung	TVK	Kauf	5.750 €	5.750 €					
Software	Software RIB: Arriba, iTWO	TVK	Kauf	1.924 €	6.800 €					
	Summe			27.544 €	17.760 €	38.750 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €

## Anlage 2 Vermögens- und Kapitalentwicklung

Aktiva	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Anlagevermögen</b>	0 €	256.708 €	5.945.693 €	19.235.834 €	29.927.943 €	37.410.675 €	36.454.725 €
I. Immaterielles Vermögen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
II. Sachanlagen	0 €	256.708 €	5.945.693 €	19.235.834 €	29.927.943 €	37.410.675 €	36.454.725 €
<b>Umlaufvermögen</b>		376.639 €	251.821 €	229.223 €	335.625 €	311.289 €	424.635 €
I. Vorräte	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
II. Forderungen/Sonst. Vermögensg.	2.548 €	302.548 €	152.548 €	102.548 €	192.548 €	201.148 €	221.148 €
IV. Kassenbestand Bankguthaben	222.687 €	74.091 €	99.273 €	126.675 €	143.077 €	110.141 €	203.487 €
<b>ARAP</b>	0 €	118.000 €	94.000 €	70.000 €	46.000 €	22.000 €	4.000 €
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	225.235 €	751.347 €	6.291.514 €	19.535.057 €	30.309.568 €	37.743.964 €	36.883.360 €

Passiva	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Eigenkapital</b>	221.758 €	528.870 €	144.500 €	125.000 €	125.000 €	125.000 €	125.000 €
<i>Kapitalkonto</i>	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €
<i>Verlustvortragkonto</i>	-28.242 €	-412.130 €	-938.229 €	-1.371.198 €	-1.856.571 €	-2.402.375 €	-2.741.842 €
<i>Rücklagenkonto</i>		691.000 €	832.729 €	1.246.198 €	1.731.571 €	2.277.375 €	2.616.842 €
<i>Verrechnungskonto</i>							
<b>Sonderposten</b>	0 €	109.000 €	5.930.737 €	14.494.800 €	14.319.800 €	21.819.556 €	21.257.302 €
<b>Zuschüsse Stadt</b>	0 €	109.000 €	5.930.737 €	14.494.800 €	14.319.800 €	14.040.950 €	13.676.271 €
<i>Kavalier Dallwigk</i>	0 €	109.000 €	3.354.737 €	9.878.800 €	9.703.800 €	9.453.800 €	9.203.800 €
<i>Georgianum</i>	0 €	0 €	2.576.000 €	4.616.000 €	4.616.000 €	4.587.150 €	4.472.471 €
<b>Zuschüsse Sonstige</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	7.778.606 €	7.581.031 €
<i>Kavalier Dallwigk</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.900.000 €	3.800.000 €
<i>Georgianum</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	3.878.606 €	3.781.031 €
<b>Rückstellungen</b>	1.500 €	6.500 €	9.300 €	9.300 €	13.800 €	21.400 €	38.800 €
Sonstige Rückstellungen	1.500 €	6.500 €	9.300 €	9.300 €	13.800 €	21.400 €	38.800 €
<b>Verbindlichkeiten</b>	1.977 €	106.977 €	206.977 €	4.905.957 €	15.850.968 €	15.778.008 €	15.462.258 €
<i>Fremdfinanzierung</i>	0 €	0 €	0 €	4.773.980 €	15.688.991 €	15.691.031 €	15.302.681 €
<i>Lieferung/Leistungen</i>	1.977 €	106.977 €	206.977 €	131.977 €	161.977 €	86.977 €	159.577 €
<b>PRAP</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	225.235 €	751.347 €	6.291.514 €	19.535.057 €	30.309.568 €	37.743.964 €	36.883.360 €