

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung</b>	<b>Drucksachen-Nr. 440/2004</b>
<b>Mitteilungsvorlage</b>	
<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>	
<b>für die Sitzung des ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>07.12.2004</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Zwischenbericht 2004 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" zum 30.06.2004 gemäß § 20 EigVO i. V. m. § 11 Abs. 1 der Betriebssatzung**

**Inhalt der Mitteilung:**

@->

Gemäß § 20 der Eigenbetriebsverordnung NW (EigVO NW) in Verbindung mit § 11 Abs. 1 der Betriebssatzung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ ist der Finanz- und Liegenschaftsausschuss als Werksausschuss halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes zu unterrichten.

Der Zwischenbericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ zum 30.06.2004 ist hier in Form einer Gegenüberstellung der Ertrags- und Aufwandpositionen (Gewinn- und Verlustrechnung) sowie einer Darstellung der Mittelverwendung und Mittelherkunft im Vermögensplan aufgezeigt.

In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass bis zum Stichtag keine erfolgsgefährdenden Abweichungen zu erkennen sind.

<b>I. Erfolgsplan</b>	<b>Ergebnis 30.06.2004 €</b>	<b>Ansatz WP 2004 €</b>
<b>1. Erträge</b>		
Mieten und Pachten	2.533.173	4.547.000
Verkaufserlöse (Grundvermögen)	1.694.388	2.350.000
Verkaufserlöse Forsten (Holzeinschlag)	14.973	10.000
Erbbauzinsen	91.990	135.000
Sonstige Erträge	12.514	25.000
Erstattungen für Dienstleistungen	68.494	50.000
Zinserträge	102	15.000
Versicherungserstattungen	<u>12.895</u>	<u>6.000</u>
	<u>4.428.533</u>	<u>7.138.000</u>
<b>2. Aufwendungen</b>		
Personalkosten	373.046	858.134
Sonstige Aufwendungen	538	25.000
Zinsaufwendungen	178.544	570.000
Verwaltungskosten Querschnittsämter	44.504	89.007
Bewirtschaftungskosten	364.683	1.020.000
Bewirtschaftung Forsten	4.176	7.000
Unterhaltung Gebäude u. Grundstücke	255.573	600.000
Unterhaltung Forsten	33.443	25.000
Mieten, Pachten	103.764	232.000
Versicherungen	60.000	120.000
Wirtschaftsförderung	1.443	25.000
Abschreibungen Gebäude/Außenanl.	500.000	1.000.000
Abschreibungen (BGA, GWG)	30.000	60.000
Bürobedarf, Telefon, Fax u.a.	7.200	20.000
Aufwendungen Öko-Konto	2.823	15.000
Rechts- und Beratungskosten	0	25.000
Abschlusskosten Wirtschaftsprüfer	12.500	25.000
Nebenkosten Geldverkehr	165	2.000
Abgang von Grundvermögen	<u>1.075.000</u>	<u>2.150.000</u>
	<u>3.047.402</u>	<u>6.868.141</u>
<b>Überschuss</b>	<b>1.381.131</b>	<b>269.859</b>

### Erläuterungen:

#### **Erfolgsplan**

##### **1. Erträge**

Die Umsatzerlöse im Bereich Mieten und Pachten verlaufen plangemäß. Die Erlöse sind im 1. Halbjahr immer etwas höher als im 2. Halbjahr, weil viele Pachtverträge eine jährliche Pachtzahlung vorsehen, die im 1. Halbjahr zu leisten ist.

Aller Voraussicht nach können in 2004 noch weitere Verkaufserlöse realisiert werden, so dass davon auszugehen ist, dass der Wirtschaftsplanansatz in Höhe von 2.350.000 € erreicht werden kann.

Die übrigen Ertragspositionen weisen nur unbedeutende Abweichungen von den Planzahlen aus, jedenfalls ist davon auszugehen, dass evtl. Wenigererlöse bei einzelnen Positionen durch Mehrerlöse bei anderen Positionen aufgefangen werden können.

Nach derzeitigem Stand kann davon ausgegangen werden, dass Erlöse in der im Wirtschaftsplan veranschlagten Höhe erzielt werden können.

## **2. Aufwendungen**

Bei der Beurteilung des Personalaufwandes ist zu beachten, dass die Aufwendungen im 2. Halbjahr höher als im 1. Halbjahr sind. So werden in Fällen, in denen Mitarbeiter(innen) mit Stellenanteilen in zwei Fachbereichen geführt werden (insbesondere die Hausmeister für die Dienstgebäude), die Personalkosten zunächst aus dem Haushalt bezahlt und dann im 2. Halbjahr dem Betrieb in Rechnung gestellt. Außerdem erhöht das zum Ende des Jahres zu leistende Weihnachtsgeld die Personalkosten im 2. Halbjahr.

Die übrigen Personalkosten (Beihilfen, Versorgungskasse, Personalnebenausgaben) fallen mit dem größeren Anteil zwar auch erst im 2. Halbjahr an, wurden aber wegen der besseren Aussagekraft dieser Zwischenrechnung bereits zur Hälfte des Planansatzes berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der v.g. Faktoren wird nach derzeitiger Einschätzung im Bereich der Personalkosten der Planansatz erreicht.

Die Position „Sonstige Aufwendungen“ wurde entsprechend den Erkenntnissen aus den Vorjahresergebnissen veranschlagt, ist insgesamt aber nur schwer einzuschätzen. Möglicherweise kann hier in 2004 eine Unterschreitung des Ansatzes und damit eine Einsparung realisiert werden.

Ähnliches gilt für die Position „Zinsaufwendungen“. Allerdings werden die Aufwendungen im 2. Halbjahr höher als im 1. Halbjahr, da Zinsen für Kassenkredite zu leisten sind und die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen erforderlich wird.

Die Positionen „Verwaltungskosten Querschnittsämter“, „Versicherungen“, „Abschreibungen Gebäude/Außenanl.“, „Abschreibungen (BGA/GWBG)“, „Abschlusskosten Wirtschaftsprüfer“ und „Abgang von Grundvermögen“ werden erst im 2. Halbjahr in Rechnung gestellt bzw. gebucht. Wegen der besseren Aussagekraft dieser Zwischenrechnung wurde wiederum jeweils die Hälfte des Planansatzes berücksichtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Wirtschaftsplanansätze bei diesen Positionen eingehalten werden können.

Nach dem aktuellen Zwischenstand liegen die Bewirtschaftungskosten unter dem Planansatz. Wenn man aber berücksichtigt, dass ein wesentlicher Teil der Kosten (Müllabfuhr, Regenwasser, Grundsteuer, Straßenreinigung) erst insgesamt im 2. Halbjahr abgerechnet wird, ist davon auszugehen, dass der Wirtschaftsplanansatz ausgeschöpft wird.

Der Ansatz für „Unterhaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Grundstücken“ wurde in Anbetracht der über weite Strecken des 1. Halbjahres andauernden vorläufigen Haushaltsführung weitestgehend restriktiv bewirtschaftet. Diese Position muss auch im 2. Halbjahr weiterhin sparsam bewirtschaftet werden, so dass die Einhaltung des Ansatzes gewährleistet werden kann.

Aus derzeitiger Sicht sind bei den Aufwendungen in 2004 keine erfolgsgefährdenden Abweichungen zu erkennen.

<b>Vermögensplan</b>	<b>Ergebnis 30.06.2004 €</b>	<b>Ansatz WP 2004 €</b>
<b>1. Mittelverwendung</b>		
Grunderwerb inkl. Invest. Öko-Konto	129.292	2.000.000
Baukosten städt. Häuser	9.636	120.000
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	12.934	10.000
Baukosten Bürgerhaus Berg. Löwe	19.187	150.000
Baukosten Rathaus Bensberg	1.734.013	1.750.000
Baukosten Rathaus Gladbach	0	150.000
Baukosten Stadthäuser	49.083	150.000
Baukosten Jugend- u. Sozialgebäude	53.360	210.000
Baukosten Kinderhaus Am Pannenberg (= Ansatz mit Sperrvermerk)	0	690.000
Tilgung von Krediten	342.380	730.000
Abführung d. Resterlöses Parkhaus Nord	1.585.000	1.585.000
Abführung f. Mietbudgets Dienstgeb.	117.500	235.000
Abführung Mietbudget Sozial-/Jugendgeb.	<u>187.000</u>	<u>374.000</u>
	<u>4.239.385</u>	<u>8.154.000</u>
<b>2. Mittelherkunft</b>		
Einsatz liquider Mittel	1.749.571	3.499.141
Gewinnverwendung	134.930	269.859
Darlehensaufnahme	0	2.700.000
Einnahmen Öko-Konto	50.000	100.000
Resterlös Verkauf Parkhaus Nord	<u>1.585.000</u>	<u>1.585.000</u>
	<u>3.519.501</u>	<u>8.154.000</u>

### **Erläuterungen:**

#### **1. Mittelverwendung**

Im Bereich „Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto“ wurde bis zum 30.06.04 nur ein geringer Teilbetrag investiert. Der Ansatz musste in Anbetracht der über weite Strecken des 1. Halbjahres andauernden vorläufigen Haushaltsführung restriktiv bewirtschaftet werden.

Im 2. Halbjahr werden die Investitionen in diesem Bereich wesentlich höher. Einige Grundstücksgeschäfte stehen kurz vor dem Abschluss, in anderen Fällen laufen noch die Verhandlungen. Ob der Wirtschaftsplanansatz komplett ausgeschöpft wird, ist abhängig von den Verhandlungsergebnissen.

Bei den als Ergebnis 30.06.2004 ausgewiesenen IST-Beträgen für die verschiedenen Baumaßnahmen ist darauf hinzuweisen, dass hier neben den „verausgabten Mitteln“ auch die bereits durch Aufträge gebundenen Mittel berücksichtigt sind.

Der Ansatz „Baukosten städtische Häuser“ wird im 2. Halbjahr „investiert“. Aus dieser Position wird insbesondere der Abriss des Alten Zollamtes sowie die Herrichtung eines Parkplatzes auf dieser Fläche finanziert.

Die noch vorhandenen Mittel bei dem Ansatz „Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe“ werden im 2. Halbjahr benötigt.

Die Gesamt-sanierungsmaßnahme Rathaus Bensberg wird in 2004 weitestgehend abgeschlossen. Die Mittel aus dem Ansatz 2004 werden komplett eingesetzt. Außerdem stehen noch Wirtschaftsplanreste aus dem Vorjahr für diese Maßnahme zur Verfügung.

Für die Position „Baukosten Rathaus Gladbach“ sind in 2004 Mittel in Höhe von 150.000 € veranschlagt, die insbesondere für Maßnahmen zur Erfüllung der Brandschutzaufgaben (u.a. Fluchttreppen) eingesetzt werden sollen. Die Maßnahmen sind in Planung/Vorbereitung, kommen aber wegen der entsprechenden Vorlaufzeiten in 2004 nicht mehr zur Durchführung.

Der Wirtschaftsplanansatz für „Baukosten Stadthäuser“ wird in 2004 ausgeschöpft. Über den Ansatz hinaus werden voraussichtlich noch Wirtschaftsplanreste aus 2003 für diese Position eingesetzt werden müssen, da recht umfangreiche Sanierungsarbeiten an Fassade und Fenstern vorzunehmen sind.

Bei den „Baukosten Jugend- und Sozialgebäude“ lag der Mitteleinsatz im 1. Halbjahr auch bedingt durch die vorläufige Haushaltsführung unter dem Planansatz. In Anbetracht des relativ geringen Wirtschaftsplanansatzes für die Vielzahl der Gebäude wird der Mitteleinsatz im 2. Halbjahr ansteigen.

Über die Errichtung eines Kinderhauses am Pannenberg ist noch nicht entschieden. Hier besteht ohnehin ein Sperrvermerk, über dessen Aufhebung der Finanz- und Liegenschaftsausschuss entscheiden müsste.

Die „Tilgung von Krediten“ liegt im 1. Halbjahr unter dem Planansatz. Wegen der im 2. Halbjahr anstehenden Darlehensaufnahme werden sich auch die Tilgungsleistungen entsprechend erhöhen.

Die Abführung des Resterlöses aus dem Verkauf des Parkhauses Nord stellt für den Betrieb lediglich eine Art „durchlaufender Posten“ dar.

Die Abführungen an den städtischen Haushalt zur Einbringung in die Mietbudgets erfolgen plangemäß und sind deshalb zum 30.06.04 jeweils mit dem hälftigen Jahresansatz ausgewiesen.

## **2. Mittelherkunft**

Die Zwischenstände im Bereich der Mittelherkunft sind nur bedingt aussagefähig, da die tatsächlichen IST-Beträge bei den Positionen „Einsatz liquider Mittel“, „Gewinnverwendung“ und „Einnahmen Öko-Konto“ erst zum Jahresende festgestellt werden können.

Zum 30.06.04 wurden hier die hälftigen Jahresansätze ausgewiesen.

Es ist aber festzustellen, dass aus derzeitiger Sicht die Einhaltung der Wirtschaftsplanansätze für das Gesamtjahr realistisch ist.

Die Neuaufnahme von langfristigen Darlehen erfolgt im 2. Halbjahr. <-@