

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0441/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	14.09.2010	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt A 7.3

Zwischenbericht für die Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung der Stadt Bergisch Gladbach zum 30.06.2010 gemäß § 20 EigVO i. V. m. § 11 Nr. 1 der Betriebssatzung

Inhalt der Mitteilung

Aufgrund der Verordnung zur Änderung von Rechtsverordnungen auf dem Gebiet des Gemeindefachbereichs vom 05.08.2009 wurde die Eigenbetriebsverordnung (EigVO NW) in einigen Punkten geändert. Dies hatte u.a. zur Folge, dass die Satzung der drei eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Bergisch Gladbach an die geänderten Vorschriften des § 20 EigVO hinsichtlich der nunmehr quartalsweise vorzulegenden Zwischenberichte anzupassen waren. Der Beschluss zur Anpassung der Betriebssatzung erfolgte in der Sitzung des Rates vom 17.12.2009.

Somit ist gemäß § 20 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NW) in Verbindung mit § 11 Nr. 1 der Betriebssatzung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" der Infrastrukturausschuss vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes zu unterrichten.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2008 erfolgt die Darstellung des Wirtschaftsplanes in der Form der Vorschriften der Gemeindehaushaltsverordnung (NKF), um eine Vergleichbarkeit zum städtischen Kernhaushalt zu gewährleisten.

Der Zwischenbericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" zum 30.06.2010 ist daher - wie der Wirtschaftsplan - hier in analoger Form eines Gesamtergebnisplanes und des relevanten Ausschnittes des Gesamtfinanzplanes aufgezeigt.

Es muss berücksichtigt werden, dass gewisse Erträge und Aufwendungen nicht gleichmäßig/linear pro Quartal anfallen und daher größere Abweichungen bei der Gegenüberstellung mit den Planzahlen auftreten können. Die endgültig entstandenen Erträge und Aufwendungen können erst durch die zum Jahresabschluss vorliegenden Endabrechnungen dargestellt werden.

Erfolgsgefährdende Abweichungen sind bis zum Stichtag derzeit nicht zu erkennen.

I. Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

Ertrags- und Aufwandsarten		Ansatz 2010	Ist 30.06.2010	Ist 30.06.2010
		€	in €	in %
2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	1.438.357	719.179	50,00%
5	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	20.658.000	20.579.887	99,62%
7	+ Sonstige ordentliche Erträge	1.773.000	2.101.392	118,52%
10	Ordentliche Erträge	23.869.357	23.400.458	98,04%
11	- Personalaufwendungen	3.988.078	1.807.333	45,32%
12	- Versorgungsaufwendungen	76.790	38.396	50,00%
13	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	10.464.658	3.978.421	38,02%
14	- Bilanzielle Abschreibungen	5.200.000	2.600.000	50,00%
16	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	2.619.900	2.075.887	79,24%
17	Ordentliche Aufwendungen	22.349.426	10.500.037	46,98%
18	Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	1.519.931	12.900.421	848,75%
19	+ Finanzerträge	10.000	314	3,14%
20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	5.013.212	2.503.727	49,94%
21	Finanzergebnis	-5.003.212	-2.503.413	50,04%
22	Ordentliches Ergebnis	-3.483.281	10.397.008	298,48%
23	+ Außerordentliche Erträge	0	0	0
25	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0
26	Ergebnis	-3.483.281	10.397.008	298,48%

Erläuterungen:

1. Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit

a.) Ordentliche Erträge

Unter der Ertragsart „02 Zuwendungen und allgemeine Umlagen“ wird die analoge Auflösung der Sonderposten zu den bilanziellen Abschreibungen dargestellt. Diese Position wird erst zum Jahresende im Zuge der Jahresabschlussbuchungen erfasst. Für eine bessere Aussagekraft wird in diesem Quartalsbericht der hälftige Jahresplanansatzes dargestellt.

Unter der Ertragsart „**05 Privatrechtliche Leistungsentgelte**“ sind im wesentlichen Mieten, Pachten und Erbbauzinsen zu verstehen. Darunter sind die Position Erträge Mieten Schulvermögen mit 16.262.000 € und Erträge Mieten allgemeines Grundvermögen mit 3.664.000 € die wichtigsten Einzeleinnahmequelle. Des Weiteren werden hier Erträge aus der Weiterberechnung Personalkosten für die Leistungen der Produktgruppe „Grundstücksverkehr u. a.“ in Höhe von 50.000 € veranschlagt. Einige dieser Positionen werden bereits zur Jahresmitte in voller Höhe vereinnahmt. Hieraus resultiert auch die Abweichung im Quartalsbericht. Bisher wurden 20.579.887 € = 99,62 % des Planansatzes 2010 verwirklicht.

Unter der Position „**07 Sonstige ordentliche Erträge**“ werden insbesondere die Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden in Höhe von 1.700.000 € und die Veräußerung Ökopunkte in Höhe von 50.000 € dargestellt. Des Weiteren werden hier alle Erträge dargestellt, die nicht einer anderen Kontengruppe zuzuordnen sind, insbesondere andere sonstige ordentliche Erträge und periodenfremde Erträge. Insbesondere bei der Veräußerung von Grund und Boden handelt es sich um einige wenige Geschäftsvorfälle, die nicht genau vierteljährlich in gleicher Höhe am Markt realisiert werden können. Dies ergibt sich schon aus der Unterschiedlichkeit der Liegenschaften, die für eine Veräußerung in Frage kommen. Bisher wurden 2.101.392 € = 118,52 % des Planansatzes 2010 erreicht. Das verbesserte Ergebnis im Vergleich zum Planansatz resultiert aus Verschiebungen von 2009 nach 2010 und zusätzlich verwirklichten Grundstücksgeschäften. Hier sind für 2010 weitere Einnahmen zu erwarten.

Als Gesamtsumme der vorgenannten einzelnen Positionen ergibt sich bisher ein „**10 Ordentlicher Ertrag**“ für das Jahr 2010 in Höhe von **23.400.458 €**. Dies entspricht 98,04 % vom Planansatz von 23.869.357 €. Die hohe Realisierung ergibt sich insbesondere durch Zahlungen zur Jahresmitte für das gesamte Jahr 2010 aus dem Bereich der Mieten Schulen und dem bereits beschriebenen verbesserten Ergebnis im Bereich der Veräußerung von Liegenschaften.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von dem Erreichen der übrigen Planansätze in 2010 ausgegangen.

b) Ordentliche Aufwendungen

Unter der Position „**11 Personalaufwendungen**“ sind alle für den Arbeitgeber anfallenden Aufwendungen im Zusammenhang mit den aktiv Beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung zu verstehen. Der Personalaufwand wurde auf der Basis der bisherigen Kostenentwicklung zum Jahresende 2009 für das Jahr 2010 hochgerechnet.

Die bisherigen Aufwendungen von 1.807.333 € entsprechen 45,32 % des Planansatzes 2010 in Höhe von 3.988.078 €.

Im Bereich „**12 Versorgungsaufwendungen**“ sind alle auf Arbeitgeberseite anfallenden Aufwendungen im Zusammenhang mit den ehemaligen Beschäftigten der Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung zu verstehen. Die ausstehenden Buchungen werden voraussichtlich erst im letzten Quartal erfolgen. Für eine bessere Darstellung wurde der hälftige Jahresansatzes dargestellt.

Unter der Position „**13 Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen**“ werden alle Aufwendungen für empfangene Sach- und Dienstleistungen, die mit dem Betriebszweck wirtschaftlich zusammenhängen, erfasst. Insbesondere umfasst dies Aufwendungen für die Unterhaltung und Bewirtschaftung der in der Verwaltung des Immobilienbetriebes stehenden Objekte. Die Ansätze berücksichtigen den voraussichtlichen Bedarf in 2010. Bei den Aufwendungen für Sachleistungen handelt es sich im Wesentlichen um Ausgaben, die für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des laufenden Betriebes benötigt werden. Des Weiteren sind insbesondere die Kosten für Unterhaltung und Bewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr gestiegen; weiterhin sind allgemeine Preissteigerungen für Lohn- und Sachleistungen, insbesondere aber für Energieaufwendungen berücksichtigt worden. Zu den wesentlichen Bestandteilen dieser Aufwendungen gehören die Energiekosten (Strom, Gas, Heizöl, Wasser) mit 3.025.000 € und die Reinigungskosten mit 2.771.000 € für das Wirtschaftsjahr 2010. Weiterhin beinhaltet diese Position die Bewirtschaftung Gebäude mit 950.000 €, die bauliche Instandhaltung mit 745.000 € und die Grundbesitzabgaben wie Straßenreinigung, Regenwassergebühren und Müllabfuhr in Höhe von 804.000 €. Die übrigen Beträge werden auf diversen Konten erfasst, die im Einzelnen nicht erheblich den Aufwand beeinflussen. Bisher wurden 3.978.421 € = 38,02 % von dem Planansatz 2010 verausgabt. Hinzu kommen noch rund 486.533 € für bereits vergebene Aufträge, was insgesamt 42,67 % des Planansatzes entspricht.

Unter Punkt „**14 Bilanzielle Abschreibungen**“ wird der eintretende Werteverzehr des abnutzbaren Anlagevermögens dargestellt. Die Abschreibungen wurden aufgrund der Bilanzwerte zum 31.12.2007 und der voraussichtlichen Zugänge für 2008 bis 2010 ermittelt. Die voraussichtlichen Erhöhungen betreffen aktivierte Investitionen in den einzelnen Jahren. Diese Position wird erst zum Jahresende im Zuge der Jahresabschlussbuchungen erfasst. Für eine bessere Aussagekraft wird in diesem Quartalsbericht der hälftige Jahresplanansatz 2010 dargestellt.

Unter der Position „**16 Sonstige ordentliche Aufwendungen**“ sind solche weiteren Aufwendungen zu verstehen, die dem Ergebnis der gewöhnlichen Verwaltungstätigkeit hinzuzurechnen sind und anderen Kontengruppen nicht speziell zugeordnet werden können. Zu dieser Kostengruppe zählt u. a. der nicht zahlungswirksame Abgang von Grundvermögen durch Verkäufe, die Aufwendungen für Schadensfälle sowie die Versicherungsbeiträge. Des Weiteren sind hier Aufwendungen wie u. a. Grundbesitzabgaben, Jahresabschlusskosten und Mietzahlungen für im fremden Vermögen stehende Immobilien zu finden. Die Summe des Planansatzes 2010 der „**17 Ordentlichen Aufwendungen**“ beläuft sich insgesamt auf 22.349.426 € für 2010. Bisher wurden 10.500.037 € = 46,98 % verwirklicht.

Einige dieser Ausgaben kommen erst nach der Jahresmitte bzw. zum Jahresabschluss (Abgang von Grundvermögen durch Verkauf = Jahresabschlussbuchung) zum tragen. Für eine bessere Darstellung wurde hier in Anbetracht der hohen Verkaufserlöse der volle Jahreswert angesetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von dem Erreichen der übrigen Planansätze auszugehen.

Hieraus ergibt sich ein „**18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit**“ nach dem II. Quartal 2010 in Höhe von insgesamt 12.900.421 € = 848,75 % des Planansatzes 2010 von 1.519.931 €. Bedingt durch die prozentual höheren Einnahmen im Vergleich zu den prozentual geringeren Ausgaben erklärt sich die überplanmäßige Verwirklichung von 848,75 % in dieser Position. Bis zum Jahresende wird sich diese Position an den Planansatz angleichen.

2. Finanzergebnis

Das „**21 Finanzergebnis**“ in Höhe von – 2.503.413 € = 50,04 % vom Planansatz 2010 von – 5.003.212 € ergibt sich aus der Differenz der „**19 Finanzerträge**“, vermindert um „**20 Zins- und sonstige Finanzaufwendungen**“, welche für die Überlassung von Fremdkapital anfallen. Bis auf wenige Ausnahmen werden die Zinsen für Fremdkapital vertragsgemäß zur Jahresmitte bzw. zum Jahresende fällig.

3. Ordentliches Ergebnis

Das „**22 Ordentliche Ergebnis**“ resultiert aus dem Saldo des „**18 Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit**“ (12.900.421 € = 848,75 %) und dem „**21 Finanzergebnis**“ (- 2.503.413 €) und beläuft sich auf 10.397.008 €. Gleichzeitig ist das ordentliche Ergebnis auch das Ergebnis des Gesamtergebnisplanes. Die deutlich bessere Entwicklung im II. Quartal wird sich aus den zuvor beschriebenen Gründen in den folgenden 2 Quartalen nach jetzigem Kenntnisstand entsprechend dem Planansatz 2010 entwickeln.

Die teilweise deutlich besseren Entwicklungen im II. Quartal wurden zuvor beschrieben. Im Übrigen ist nach jetzigem Kenntnisstand von einer Entwicklung gemäß der Planansätze 2010 auszugehen. Somit sind erfolgsgefährdende Abweichungen bis zum Jahresende nicht zu erkennen.

II. Abwicklung der Investitionstätigkeit

Gesamtfinanzplan 2010

					Aufträge	
Ein- und Auszahlungsarten		Ansatz 2010	Ist 31.06.2010	Ist 31.06.2010	Ist 31.06.2010	incl. Aufträge
		€	in €	in %	In €	in %
17	Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	1.674.220	12.900.421	770,53%		
18 +	Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	13.767.498	3.846.811	27,94%		
23	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	13.767.498	3.846.811	27,94%		
24 -	Ausz. f. d. Erwerb v. Grundstücken/Gebäuden	1.280.000	1.051.068	82,11%	3.508.608	54,44%
25 -	Ausz. für Baumaßnahmen	13.676.000	3.936.884	28,79%		
26 -	Ausz. F. d. Erwerb v. bewegl. Anlagevermögen	50.000	6.097	12,19%		
30	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	15.006.000	4.994.049	33,28%		
31	Saldo aus Investitionstätigkeit	-1.238.502	-1.147.238	92,63%		
32	Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	435.718	11.753.183	2.697,43%		
33 +	Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	1.239.000	0	0,00%		
34 -	Tilgung und Gewährung von Darlehen	4.736.000	1.866.830	39,42%		
35	Saldo aus Finanzierungstätigkeit	-3.497.000	-1.866.830	53,38%		
36	Änderung d. Best. an eig. Finanzmitteln	-3.061.282	9.886.353	322,95%		
37 +	Anfangsbestand an Finanzmitteln	7.863.417	7.863.417	100,00%		
38	Liquide Mittel	4.802.135	17.749.770	369,62%		

Erläuterungen:

Allgemeines

Der Gesamtfinanzplan beinhaltet neben den Zahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit insbesondere Zahlungen aus Investitions- und Finanzierungstätigkeiten.

Der Saldo aus Verwaltungstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 1.674.220 € im Planansatz 2010. Der bisher erreichte Wert nach dem II. Quartal 2010 resultiert aus den „Mehr-Einnahmen“ zu den „Weniger-Ausgaben“ im Bereich der „9 Einzahlung laufender Verwaltungstätigkeit“ zu den „16 Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit“ und beträgt 12.900.421 € = 770,53 %. Die im Summe Planansatz 2010 basiert auf dem Ergebnis des Saldos aus Verwaltungstätigkeit im Gesamtergebnisplan von -3.483.281 €, bereinigt um die nicht zahlungswirksamen Erträge (1.438.357 €) und um die bilanziellen Abschreibungen (5.200.000 €) und weiteren nicht zahlungswirksamen Aufwendungen (1.395.858 €). Bei den nicht zahlungswirksamen Aufwendungen ist im Wesentlichen der Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 1.340.000 € zu nennen.

Der sich aus der Auszahlung aus laufender Verwaltungs- und Investitionstätigkeit ergebende Finanzmittelfehlbetrag beläuft sich auf eine Höhe von – 1.147.238 € = 92,63 % (Planansatz – 1.238.502 €). Die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 1.239.000 € erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand erst im III. oder IV. Quartal 2010. Die Tilgung erfolgt vertraglich erst zur Jahresmitte, bzw. zum Jahresende.

Erfolgsgefährdende Abweichungen sind bis zum Bilanzstichtag jedoch nicht zu erkennen

Saldo aus Investitionstätigkeit

a) Einzahlungen aus Investitionstätigkeit

Unter dem Posten „**Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten**“ werden Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen, insbesondere aus dem Konjunkturpaket II u. ä. Entgelten und sonstige Investitionseinzahlungen ausgewiesen.

Für das Wirtschaftsjahr 2010 wird mit „23 Einzahlungen aus Investitionstätigkeit“ in Höhe von 13.767.498 € gerechnet. Bisher sind hier 3.846.811 € = 27,94 % geflossen. Die im Planansatz genannte Summe wird zum Teil im Verlauf der folgenden 2 Quartale eingenommen werden. Einen großen Anteil an dieser Summe haben die Konjunkturpaket II Maßnahmen. Diese Maßnahmen sind bis Ende 2011 abzuwickeln. Dementsprechend verschiebt sich auch die Einnahme für diese Maßnahmen.

b) Auszahlungen aus Investitionstätigkeit

Die „**Auszahlungen aus Investitionstätigkeit**“ umfassen Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden, für Baumaßnahmen im Rahmen von Erweiterungen und Sanierungen und für den Erwerb von beweglichen Anlagevermögen. Von dem Planansatz von 15.006.000 € wurden bisher 4.994.049 € = 33,28 % erreicht. Hinzu kommen 3.508.608 € an bereits vergebenen Aufträgen. Dies entspricht insgesamt einem prozentualen Anteil von 54,44 % am gesamten Planansatz.

Unter der Position „**24 Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden**“ handelt es sich um rentierliche Ausgaben in Höhe von 1.280.000 €. Hier wurden durch bereits resultierte Grundstücksgeschäfte in Höhe von 1.051.068 € = 82,11 % verwirklicht.

Unter der Position „**25 Auszahlungen für Baumaßnahmen**“ werden insgesamt Mittel für die Fortführung bzw. den Beginn von Baumaßnahmen und Sanierungen dargestellt.

Die Summe der „**30 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit**“ beläuft sich auf insgesamt 15.006.000 € im Planansatz 2010 von denen bisher 4.994.049 € = 33,28 % umgesetzt wurden.

Der „**31 Saldo aus Investitionstätigkeit**“ schließt mit einer Gesamtsumme von – 1.238.502 € im Planansatz 2010 ab. Der bisher erreichte Saldo in Höhe von -1.147.238 € entspricht 92,63 %.