

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0488/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	11.10.2011	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt A 6.3

Zwischenbericht 2011 für den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach zum 30.06.2011 gemäß § 20 EigVO i.V.m. § 6 Nr. 4 der Betriebsatzung

Inhalt der Mitteilung

Gemäß § 20 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) in Verbindung mit § 6 Nr. 4 der Betriebsatzung des Immobilienbetriebes der Stadt Bergisch Gladbach ist der Infrastrukturausschuss vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes zu unterrichten.

Der Zwischenbericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach“ zum 30.06.2011 ist hier in analoger Form eines Gesamtergebnisplanes und des relevanten Ausschnittes des Gesamtfinanzplanes aufgezeigt um eine Vergleichbarkeit zum städtischen Kernhaushalt zu gewährleisten.

Es muss grundsätzlich berücksichtigt werden, dass gewisse Erträge und Aufwendungen nicht gleichmäßig 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. Auch die Abwicklung des Vermögensplans verläuft – nachvollziehbar - weder in der Mittelherkunft noch in der Mittelverwendung nicht in gleichmäßigen Schritten je Quartal.

Erfolgsgefährdende Abweichungen sind bis zum Stichtag derzeit nicht zu erkennen. Gründe für eine Änderung des Wirtschaftsplans gemäß § 14 Abs. 2 EigVO liegen nicht vor und sind für das Planjahr derzeit auch nicht erkennbar.

I. Entwicklung der Erträge und Aufwendungen

Ertrags- und Aufwandsarten		Ansatz 2011	Ist 30.06.2011	Ist 30.06.2011
		€	in €	in %
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0,00 %
2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	1.504.800	752.400	50,00 %
3	+ Sonstige Transfererträge	0	0	0,00 %
4	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0	0	0,00 %
5	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	20.774.156	19.525.384	93,99 %
6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0,00 %
7	+ Sonstige ordentliche Erträge	2.375.312	728.886	30,69 %
8	+ Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0,00 %
9	+/- Bestandsveränderungen	0	0	0,00 %
10	Ordentliche Erträge	24.654.268	21.006.670	85,21 %
11	- Personalaufwendungen	3.925.408	1.608.410	40,97 %
12	- Versorgungsaufwendungen	69.381	34.691	50,00 %
13	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	9.766.514	3.531.638	36,16 %
14	- Bilanzielle Abschreibungen	5.888.896	2.944.448	50,00 %
15	- Transferaufwendungen	0	0	0,00 %
16	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	3.139.133	963.400	30,69 %
17	Ordentliche Aufwendungen	22.789.332	9.082.587	39,85 %
18	Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	1.864.936	11.924.083	639,38 %
19	+ Finanzerträge	1.055.712	360.287	34,13 %
20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	5.960.319	2.777.123	46,59 %
21	Finanzergebnis	-4.904.607	-2.416.836	49,28 %
22	Ordentliches Ergebnis	-3.039.671	9.507.247	412,77 %
23	+ Außerordentliche Erträge	0	0	0,00 %
24	- Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0,00 %
25	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0,00 %
26	Ergebnis	-3.039.671	9.507.247	412,77 %

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 Zwischenbericht 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 16.336.855 € Jahresplanansatz und Erträge Mieten allgemeines Grundvermögen mit 3.644.000 € Jahresplanansatz die wichtigsten Einzeleinnahmequelle. Einige dieser Positionen wurden bereits zur Jahresmitte in voller Höhe vereinnahmt. Hieraus resultiert auch die Abweichung im Zwischenbericht. Bisher wurden 19.525.384 € = 93,99 % des Planansatzes 2011 verwirklicht.

Unter der Position „**07 Sonstige ordentliche Erträge**“ werden insbesondere die Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden in Höhe von 694.733 € und die Veräußerung Ökopunkte in Höhe von 33.745 € 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 728.886 € = 30,69 % des Planansatzes 2011 erreicht.

Als Gesamtsumme der vorgenannten einzelnen Positionen ergeben sich bisher „**10 Ordentliche Erträge**“ für das Jahr 2011 in Höhe von **21.006.670 €**. Dies entspricht 85,21 % vom Planansatz von 24.654.268 €. Die hohe Realisierung ergibt sich insbesondere durch Zahlungen zur Jahresmitte für das gesamte Jahr 2011 aus dem Bereich „Mieten Schulen“.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von dem Erreichen der übrigen Planansätze in 2011 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 des Immobilienbetriebes zu verstehen. Der Planansatz des Personalaufwandes wurde auf der Basis der bisherigen Kostenentwicklung und unter Berücksichtigung des Personalkostendeckelungsbeschlusses zum Jahresende 2010 für das Jahr 2011 hochgerechnet. Die bisherigen Aufwendungen von 1.608.410 € entsprechen 40,97 % des Planansatzes 2011 in Höhe von 3.925.408 €.

Im Bereich „**12 Versorgungsaufwendungen**“ sind alle auf Arbeitgeberseite anfallenden Aufwendungen im Zusammenhang mit den ehemaligen Beschäftigten des Immobilienbetriebes 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 2011. Bei den Aufwendungen für Sachleistungen handelt es sich im Wesentlichen um Ausgaben, die für die Unterhaltung und Bewirtschaftung des laufenden Betriebes benötigt werden. Allgemeine Preissteigerungen für Lohn- und Sachleistungen insbesondere aber für Energieaufwendungen wurden berücksichtigt. Zu den wesentlichen Bestandteilen dieser Aufwendungen gehören die Energiekosten (Strom, Gas, Heizöl, Wasser), die Reinigungskosten (siehe Hinweis), die Bewirtschaftung der Gebäude, die bauliche Instandhaltung und die Grundbesitzabgaben wie Straßenreinigung, Regenwassergebühren und Müllabfuhr. Die übrigen Beträge werden auf diversen Konten erfasst, die im Einzelnen den Aufwand nicht erheblich beeinflussen. Bisher wurden 3.531.638 € = 36,16 % von dem Planansatz 2011 verausgabt.

Hinweis zum Nichterreichen des HSK-Zieles „8.823.3 - Optimierung der Gebäudereinigung“ in 2011: Aufgrund von Verzögerungen im Rahmen des Vergabeverfahrens – die Gebäudereinigung wurde insgesamt neu ausgeschrieben – konnten die neuen Verträge nicht wie vorgesehen im 1. Halbjahr 2011 abgeschlossen werden. Damit reduziert sich das Einsparvolumen erheblich.

In der Gebäudereinigung wurde im Wirtschaftsplan eine Einsparung von 650.000 € für 2011 und von 750.000 € für die Folgejahre angesetzt. Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens haben sich allerdings durch Vergabebeschwerden verschiedene Probleme ergeben, die den Abschluss der neuen Reinigungsverträge erst später als vorgesehen ermöglichen. Aktuell zeichnet sich ab, dass die neuen Verträge erst ab 01.11.2011 abgeschlossen werden können. Damit würden sich die Einsparungen auf rd. 125.000 € in 2011 reduzieren. Somit müssen die Ansätze in 2011 um 525.000 € erhöht werden.

Unter Punkt „**14 Bilanzielle Abschreibungen**“ wird der eintretende Werteverzehr des abnutzbaren Anlagevermögens dargestellt. Die Abschreibungen wurden aufgrund der Bilanzwerte (nach Jahresabschluss zum 31.12.2008 und der voraussichtlichen Zugänge für die Jahre 2009 bis 2011 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 Zwischenbericht der hälftige Jahresplanansatz 2011 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.

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 bisher erzielten Verkaufserlöse analog der sonstigen ordentlichen Erträge 30,69 % des Jahresplanansatzwertes (963.400 €) angesetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von dem Erreichen der Planansätze auszugehen.

Die Summe des Planansatzes 2011 der „**17 Ordentlichen Aufwendungen**“ beläuft sich insgesamt auf 22.789.332 € für 2011. Bisher wurden 9.082.587 € = 39,85 % verwirklicht. Hinzu kommen noch rund 473.745 € für bereits vergebene Aufträge, was insgesamt 41,93 % des Planansatzes entspricht.

Hieraus ergibt sich ein „**18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit**“ nach dem II. Quartal 2011 in Höhe von insgesamt 11.924.083 € = 639,38 % des Planansatzes 2011 von 1.864.936 €. Bedingt durch die prozentual höheren Einnahmen im Vergleich zu den prozentual geringeren Ausgaben erklärt sich die überplanmäßige Verwirklichung von 639,38 % in dieser Position. Bis zum Jahresende wird sich diese Position voraussichtlich an den Planansatz angleichen.

2. Finanzergebnis

Das „**21 Finanzergebnis**“ in Höhe von - 2.416.836 € = 49,28 % vom Planansatz 2011 von - 4.904.607 € 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**“ (11.924.083 € = 639,38 %) und dem „**21 Finanzergebnis**“ (- 2.416.836 €) und beläuft sich auf 9.507.247 €. 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 2011 entwickeln.

Erfolgsgefährdende Abweichungen sind somit bis zum Stichtag nicht zu erkennen.

II Abwicklung der Investitionstätigkeit

Gesamtfinanzplan 2011

Ein- und Auszahlungsarten					Aufträge	
					Ist 30.06.2011	incl. Auf- träge
	Ansatz 2011	Ist 30.06.2011	Ist 30.06.2011			
	€	in €	in %	In €	in %	
17	Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	3.238.642	12.286.273	379,36 %		
18 +	Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	3.705.942	1.815.109	48,98 %		
19 +	Einz. aus d. Veräußerung von Sachanlagen	-	-	-		
20 +	Einz. aus d. Veräußerung v. Finanzanlagen	-	-	-		
21 +	Einz. aus Beiträgen u.ä. Entgelten	-	-	-		
22 +	Sonstige Investitionseinzahlungen	-	-	-		
23	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	3.705.942	1.815.109	48,98 %		
24 -	Ausz. f. d. Erwerb v. Grundstücken/Gebäuden	411.000	21.114	5,14 %		
25 -	Ausz. für Baumaßnahmen	4.807.000	1.479.166	30,77 %		
26 -	Ausz. F. d. Erwerb v. bewegl. Anlagevermögen	280.000	7.991	2,85 %		
27 -	Ausz. für den Erwerb von Finanzanlagen	-	-	-		
28 -	Ausz. von aktivierbaren Zuwendungen	-	-	-		
29 -	Sonstige Investitionsauszahlungen	-	-	-		
30	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	5.498.000	1.508.271	27,43 %	897.854	43,76 %
31	Saldo aus Investitionstätigkeit	-1.792.058	306.838	117,12 %		
32	Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	1.446.584	12.593.111	870,54 %		
33 +	Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	1.792.058	-	0,00 %		
34 -	Tilgung und Gewährung von Darlehen	3.840.732	1.923.795	50,09 %		
35	Saldo aus Finanzierungstätigkeit	-2.048.674	- 1.923.795	93,90 %		
36	Änderung d. Best. an eig. Finanzmitteln	-602.090	10.669.316	1872,05 %		

Erläuterungen:

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

1. Saldo aus laufender Verwaltungstätigkeit

Der Saldo aus Verwaltungstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 3.238.642 € im Planansatz 2011. Der bisher erreichte Wert nach dem II. Quartal 2011 resultiert aus den „Mehr-Einnahmen“ zu den „Weniger-Ausgaben“ im Bereich der „Einzahlung laufender Verwaltungstätigkeit“ zu den „Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit“ und beträgt 12.286.273 € = 379,36 %. Die im Summe Planansatz 2011 basiert auf dem ordentlichen Ergebnis im Gesamtergebnisplan von - 3.039.671 €, bereinigt um die nicht zahlungswirksamen Erträge (1.504.800 €) und um die bilanziellen Abschreibungen (5.888.896 €) und weiteren nicht zahlungswirksamen Aufwendungen (1.894.217 €).

Bei den nicht zahlungswirksamen Aufwendungen ist im Wesentlichen der Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 1.865.000 € zu nennen.

2. Saldo aus Investitionstätigkeit

a) Einzahlungen aus Investitionstätigkeit

Unter dem Posten „**23 Einzahlungen aus Investitionstätigkeiten**“ werden Einzahlungen aus „**18 Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen**“ u. ä. Entgelten und sonstige Investitionseinzahlungen ausgewiesen.

Für das Wirtschaftsjahr 2011 wird mit Einzahlungen aus Investitionstätigkeit in Höhe von 3.705.942 € gerechnet. Bisher sind hier 1.815.109 € = 48,98 % vereinnahmt.

Die eingeplante Landeszuweisung für die Bruchsteinsanierung am Rathaus Bensberg in Höhe von 150.000 € wird in 2011 nicht gewährt. Dementsprechend werden die Auszahlungen (zunächst) um die für die Maßnahme veranschlagten Mittel in Höhe von 300.000 € reduziert. Der Einsatz des Eigenanteils von 150.000 € für andere wichtige Bauinvestitionen in 2011 ist vorgesehen.

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 5.498.000 € wurden bisher 1.508.271 € = 27,43 % erreicht.

Bei der Position „**24 Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden**“ handelt es sich um rentierliche Ausgaben in Höhe von 411.000 €. Hier wurden durch bereits realisierte Grundstücksgeschäfte in Höhe von 21.114 € = 5,14 % verwirklicht. Es muss berücksichtigt werden, dass diese Auszahlungen nicht gleichmäßig pro Quartal anfallen und sich einige Projekte in der Vorbereitung befinden, welche somit im zweiten Halbjahr anfallen werden. Dies erklärt die bisher geringe Verwirklichung.

Unter der Position „**25 Auszahlungen für Baumaßnahmen**“ werden insgesamt Mittel für

die Fortführung bzw. den Beginn von Baumaßnahmen und Sanierungen dargestellt.

Hier wurden erst 1.479.166 € (30,77 %) des Jahresplanansatzes umgesetzt. Dies resultiert aus der engen Verknüpfung des Immobilienbetriebes mit dem Kernhaushalt. Da es dort zu einer späten Freigabe durch die Kommunalaufsicht kam, verzögerte sich der Baubeginn der Baumaßnahmen.

Bei der Position „**26 Auszahlung für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen**“ handelt es sich um Ausgaben in Höhe von 280.000 € im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bisher wurden 7.991 € = 2,85 % verwirklicht. Derzeit läuft eine interne Prüfung, ob die Maßnahme „Gebäudedatenbank“ realisiert werden soll. Bis zu einem anders lautenden Ergebnis dieser Prüfung muss der Ansatz in voller Höhe bestehen bleiben.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Planansätze des „Saldo aus Investitionstätigkeit“ in voller Höhe ausgeschöpft werden.

Die Summe der „**30 Auszahlungen aus Investitionstätigkeit**“ beläuft sich auf insgesamt 5.498.000 € im Planansatz 2011 von denen bisher 1.508.271 € = 27,43 % umgesetzt wurden. Hinzu kommen 897.854 € an bereits vergebenen Aufträgen im Bereich der Baumaßnahmen. Dies entspricht insgesamt einem prozentualen Anteil von 43,76 % am gesamten Planansatz.

Der „**31 Saldo aus Investitionstätigkeit**“ schließt mit einer Gesamtsumme von -1.792.058 € im Planansatz 2011 ab. Der bisher erreichte Saldo in Höhe von 306.838 € entspricht 117,12 %.

3. Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag

Der sich aus der Auszahlung aus laufender Verwaltungs- und Investitionstätigkeit ergebende „**32 Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag**“ beläuft sich auf eine Höhe von 12.593.111 € = 870,54 % (Planansatz 1.446.584 €).

4. Saldo aus Finanzierungstätigkeit

In der Position „**33 Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen**“ wird die Kreditneuaufnahme in Höhe von 1.792.058 € dargestellt. Durch den positiven Saldo aus der der laufenden Verwaltungstätigkeit wurde in den ersten beiden Quartalen 2011 keine Finanzmittelzuführung durch die veranschlagte Kreditaufnahme benötigt. Nach jetzigem Kenntnisstand erfolgt die Kreditneuaufnahme zu einem späteren Zeitpunkt.

In der Position „**34 Tilgung und Gewährung von Darlehen**“ wird der Rückfluss (Tilgung) der bereits aufgenommenen Darlehen für den Immobilienbetrieb dargestellt. Die Zahlungen in diesem Bereich erfolgen in der Regel wie vertraglich vereinbart zum 30.06. und 30.12. eines Jahres. Die bisher verwirklichten 1.923.795 € entsprechen 50,09 % des Planansatzes.

Der hohe Verwirklichungsgrad im Bereich „**35 Saldo aus Finanzierungstätigkeit**“ von 93,90 % resultiert insbesondere aus der hohen Umsetzung des 17 Saldos aus laufender Verwaltungstätigkeit und die daraus noch nicht erfolgte Darlehensneuaufnahme. Hieraus folgt auch das bisher hohe Ergebnis im Bereich „**36 Änderung d. Best. an eig. Finanzmitteln**“.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist jedenfalls von dem Erreichen der Planansätze auszugehen.

III Anhang (SEB / AöR)

Zum 01.01.2011 wurde der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach-AöR gebildet. Die Aufgaben Grundstücksverkehr (zum größten Teil) und Wirtschaftsförderung (komplett) wurden in diesen verlagert.

Die sich in 2011 hieraus ergebenden Änderungen für den Immobilienbetrieb sind noch nicht komplett rückabgewickelt. Im Wirtschaftsplan 2012 ist die richtige Darstellung berücksichtigt. Dies ist für den Immobilienbetrieb weitgehend neutral.