

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung		Drucksachen-Nr. 144/2002
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	19.03.2002	Beratung
Rat	21.03.2002	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan 2002 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“

Beschlussvorschlag

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2002 und der Investitionsplan für die Jahre 2002 bis 2005 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ werden beschlossen.

Sachdarstellung / Begründung

I. Betriebsentwicklung (Gewinne/Verluste) in den Jahren 1999 – 2001

Der Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung wird seit dem 01.01.1999 als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt.

Im ersten Betriebsjahr 1999 verblieb nach der Abführung an den städt. Haushalt in Höhe von 688.854,42 DM ein Gewinn von 386.849,55 DM, der auf neue Rechnung vorgetragen werden konnte.

Der vorläufige Jahresabschlussbericht 2000 – Genehmigung der Bezirksregierung, Feststellung durch den Rat und Bekanntmachung stehen noch aus – weist einen Jahresgewinn in Höhe von 1.382.666,85 DM aus. Dieser Jahresgewinn musste aber wiederum in Höhe von 1.146.533,00 DM an den städtischen Haushalt abgeführt werden.

Die Zahlen für das Jahr 2001 liegen noch nicht abschließend vor. Der Wirtschaftsplan 2001 sah im Erfolgsplan einen Fehlbetrag von 1.791.222,00 DM vor, der über den Vermögensplan abzudecken wäre. Es zeichnet sich ab, dass dieser Fehlbetrag dank der sparsamen Betriebsführung trotz Einberechnung der an den städtischen Haushalt geleisteten Abführung signifikant unterschritten werden kann.

Wesentlicher Bestandteil für das Zustandekommen dieser akzeptablen Ergebnisse in den ersten Betriebsjahren sind die Gewinne aus Grundstücksveräußerungen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auf Grund des Ausverkaufs in den letzten Jahren kaum noch verwertbares Grundvermögen zur Verfügung steht. Nach Abwicklung des Baugebietes Pannenberg sind größere Einnahmen zukünftig kaum mehr zu erwarten.

Die vorgenannte Entwicklung zeigt auf, dass auch in Zeiten angespannter Haushaltslage nicht auf Grunderwerb in angemessener Größenordnung verzichtet werden sollte, damit die in diesem Bereich durch spätere Veräußerung erzielten Gewinne auch zukünftig zur Reduzierung der Verluste aus anderen Sparten bzw. zur Sanierung von städtischen Gebäuden eingesetzt werden können.

II. Betriebsentwicklung in 2002 und Darstellung der wesentlichen Problemfelder

Leider wird sich die Situation in 2002 verschlechtern. Der im Erfolgsplan ausgewiesene Verlust von 145.876 € erscheint nur deshalb relativ moderat, weil die im Wirtschaftsjahr 2001 noch im Erfolgsplan abgewickelten Abführungen an den städtischen Haushalt ab 2002 nach einer Vorgabe des Wirtschaftsprüfers im Vermögensplan geführt werden müssen.

Da wie zuvor beschrieben nur noch begrenzt verwertbares Grundvermögen zur Verfügung steht und auch die Abschreibungen nur teilweise erwirtschaftet wurden, kann bei der Position Einsatz liquider Mittel „nur“ ein Betrag von 3.951.876 € eingesetzt werden, wobei hier bereits die Gewinnverwendungen der Jahre 1999 und 2000 eingerechnet sind.

Um die erforderlichen und teilweise bereits begonnenen Bauinvestitionen trotzdem durchführen zu können sowie insbesondere die immensen Abführungen in Höhe von 2.243.000 € an den städtischen Haushalt leisten zu können, musste eine hohe Darlehensaufnahme von 4.125.000 € ausgewiesen werden.

Diese Darlehenshöhe ist in 2002 vertretbar, weil in den Jahren 1999 bis 2001 trotz entsprechender Ermächtigung keine Kredite aufgenommen werden mussten und von daher etwas Spielraum besteht. In den Folgejahren müssen die Darlehensaufnahmen – wie auch aus dem Investitionsplan zu

ersehen ist – reduziert werden, da die hohen Zinsbelastungen sonst auf Dauer nicht getragen werden können.

Nachfolgend werden die wesentlichen Problemfelder für das Wirtschaftsjahr 2002 und ggs. auch der Folgejahre kurz dargestellt:

II.1. Städtische Dienstgebäude/Verwaltungsdienststellen

Ein wesentlicher Grund für die schwierige Situation liegt darin, dass der städt. Haushalt die erforderlichen Kostenmieten für die Anmietung vom Immobilienbetrieb nicht leisten kann.

Für die seit dem 01.01.2000 im Betrieb geführten Dienstgebäude wurde eine Stufenregelung vereinbart. Der Immobilienbetrieb erhält die errechnete Kostenmiete, leistet aber in den Jahren bis 2005 im Gegenzug eine sich sukzessive verringernde Abführung an den städt. Haushalt (in 2002 = 435.000 €) zur Einbringung in die Mietbudgets der Fachbereiche. Ab 2006 entfällt diese Abführung, d.h. dann wird die Kostenmiete geleistet.

II.2. Jugend- und Sozialgebäude

Zum 01.01.2002 wurden die Jugend- und Sozialgebäude in den Immobilienbetrieb übernommen. Auch hier wurde eine Stufenregelung ähnlich dem Vorgehen bei den Dienstgebäuden vereinbart, wobei sich die Rahmenbedingungen für den Immobilienbetrieb als sehr schwierig darstellen. Der Immobilienbetrieb erhält zwar die errechnete Kostenmiete von 669.000 €, leistet aber in den Jahren bis 2006 jeweils eine Abführung an den städtischen Haushalt zur Einbringung in das entsprechende Mietbudget. Die Entwicklung dieser Abführungsbeträge (Beginn 2002 mit 368.000 €) wird im Investitionsplan aufgezeigt.

II.3. Abführungen an den städtischen Haushalt

Der weitere wesentliche Grund für die problematische finanzielle Situation des Immobilienbetriebes liegt in den seit Jahren hohen Abführungsleistungen an den städt. Haushalt. Inklusiv der Abführung für die Einbringung in die Mietbudgets ist im Wirtschaftsplan 2002 eine Abführung in Höhe von 2.243.000 € zu leisten.

Insbesondere sind mit der Abführung in 2002 sämtliche Einnahmen aus dem Verkauf des Parkhauses Nord zur (Vor-)Finanzierung des „Bahnhofprojektes“ an den städt. Haushalt abgegeben worden. Im Gegenzug ist der Immobilienbetrieb aber dringend darauf angewiesen, dass der Anteil der für dieses Projekt benötigten Finanzierungsmittel in den Betrieb zurückfließt. Dieser Anteil errechnet sich durch Abzug der Projektkosten (Grunderwerbs- und Baukosten) von den Finanzierungsmitteln (Verkaufserlös Parkhaus, Landesmittel).

III. Änderungen gegenüber dem „ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf“

Gegenüber dem ersten Wirtschaftsplanentwurf, der als Anlage zum Entwurf der Haushaltssatzung vorgestellt wurde, haben sich zwischenzeitlich folgende Änderungen ergeben, die in den Wirtschaftsplan eingearbeitet wurden:

- (Für die Vermietung der Jugend- und Sozialgebäude wird die Bruttokostenmiete geleistet, wobei der Immobilienbetrieb im Gegenzug eine Abführung an den Haushalt leistet. Dadurch hat sich der Ansatz bei der Position „Umsatzerlöse – Mieten und Pachten“ entsprechend erhöht. Die Position „Abführung an den städt. Haushalt für die Mietbudgets Jugend- und Sozialgebäude“ wurde neu in den Vermögensplan aufgenommen.

- \ Der Wirtschaftsplanansatz „Umsatzerlöse – Verkaufserlöse“ konnte aufgrund neuer Erkenntnisse von 2.000.000 € auf 2.600.000 € angehoben werden. Bei den Aufwendungen wurde der „Abgang von Grundvermögen“ entsprechend angepasst.
- \ Da inzwischen zumindest „Zwischenbescheide“ der Bezirksregierung vorliegen, können im Vermögensplan Denkmalfördermittel für die Sanierung der Villa Zanders veranschlagt werden.
- \ Die Darlehensaufnahme konnte infolge der höheren Verkaufserlöse sowie der Denkmalfördermittel für die Villa Zanders um 850.000 € reduziert werden.
Die Position „Einsatz liquider Mittel“ musste wegen der Berücksichtigung der höheren Verkaufserlöse entsprechend nach oben angepasst werden.
- \ Infolge der vorgenannten Sachverhalte/ Änderungen ergaben sich weitere Anpassungen bei den Ansätzen für Zinsaufwendungen, Tilgung sowie der Höhe des Verlustes.
- \ Die Position „Versicherungen (Aufwendungen)“ wurde geringfügig um 5.000 € angehoben.