

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung		Drucksachen-Nr. 205/2003
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>03.04.2003</b>	<b>Beratung</b>
<b>Rat</b>	<b>10.04.2003</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Wirtschaftsplan 2003 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung"**

**Beschlussvorschlag**

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2003 und der Investitionsplan für die Jahre 2003 bis 2006 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ werden beschlossen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

### **I. Entwicklung in den Betriebsjahren 1999 bis 2002**

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

Damit die Einrichtung und der Aufbau des Betriebes geordnet erfolgen können und insbesondere die wirtschaftlichen Risiken begrenzt bleiben, hat der Stadtrat am 13.03.1997 den Aufbau des Betriebes in mehreren Schritten beschlossen.

Inzwischen wurden die meisten Liegenschaftssegmente in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung eingebracht. Es fehlen noch die Schulen und Sportstätten, deren Übernahme in den Betrieb zum 01.01.2004 realisiert werden soll.

Damit wäre das Ziel einer zentralen Immobilienbewirtschaftung für die Stadt Bergisch Gladbach erreicht.

In den ersten drei Betriebsjahren 1999 bis 2001 konnten jeweils Gewinne erzielt werden, die zum größten Teil an den städtischen Haushalt abgeführt werden mussten.

Die Zahlen für das Jahr 2002 liegen noch nicht abschließend vor. Der Wirtschaftsplan 2002 sah im Erfolgsplan einen Fehlbetrag von 145.876 € vor, der über den Vermögensplan abzudecken wäre. Es zeichnet sich zwar im Erfolgsplan ein besseres Ergebnis als im Wirtschaftsplan veranschlagt ab, allerdings ist für 2002 eine mit insgesamt 2.243.000 € sehr hohe Abführung an den städtischen Haushalt aus dem Vermögensplan zu leisten.

Wesentlicher Bestandteil für das Zustandekommen der guten Ergebnisse in den ersten Betriebsjahren waren die Erlöse aus Grundstücksveräußerungen. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass auf Grund des Ausverkaufs in den letzten Jahren nur noch sehr begrenzt verwertbares Grundvermögen zur Verfügung steht. Als Indiz hierfür sei ausgeführt, dass der Wirtschaftsplanansatz 2002 für die Verkaufserlöse in Höhe von 2.600.000 € trotz größter Anstrengungen um ca. 180.000 € unterschritten wurde.

Im Rahmen einer aktuellen Ermittlung für das Haushaltssicherungskonzept wurde festgestellt, dass sich das Umlaufvermögen – dabei handelt es sich um das verwertbare Grundvermögen des Betriebes, das kein betriebsnotwendiges Grundvermögen darstellt – insgesamt nur noch auf 6.304.022 € beläuft. Davon entfallen 3.666.945 € auf bebautes UV und 2.637.077 € auf unbebautes UV.

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. Auch im Rahmen der Haushaltssicherung werden solche rentablen Investitionen zugelassen und können bei Bedarf über Kredite finanziert werden.

### **II. Betriebsentwicklung in 2003 und Darstellung der wesentlichen Problemfelder**

Im Erfolgsplan ist für 2003 ein Verlust von 155.400 € ausgewiesen. Dieser erscheint nur deshalb relativ moderat, weil die bis einschließlich dem Wirtschaftsjahr 2001 noch im Erfolgsplan abgewickelten Abführungen an den städtischen Haushalt seit 2002 nach einer Vorgabe des Wirtschaftsprüfers im Vermögensplan dargestellt werden müssen.

Unvermeidbare Mehraufwendungen in Höhe von 230.000 € ergeben sich bei der Position „Unterhaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Grundstücken“. Außerdem sind höhere Zinsaufwendungen und geringfügig höhere Abschreibungsbeträge zu erwarten. Diese Mehrbelastungen werden weitestgehend ausgeglichen durch Mehrerlöse bei den Mieten und Pachten sowie einem insgesamt um ca. 50.000 € reduzierten Personalaufwand.

Da wie zuvor beschrieben nur noch begrenzt verwertbares Grundvermögen zur Verfügung steht, liegen die veranschlagten Verkaufserlöse mit 2.100.000 € um 500.000 € unter dem Vorjahresansatz. Dies macht sich jedoch im Erfolgsplan nicht bemerkbar, da hier die Gegenposition im Aufwand „Abgang von Grundvermögen“ ebenfalls geringer bemessen wurde.

Im Vermögensplan ist bei der Mittelherkunft der „Einsatz liquider Mittel“ der größte Ansatz. Über diese Position werden vor allem sämtliche Verkaufserlöse und Abschreibungen eingesetzt. In 2003 wird zusätzlich der aus dem Wirtschaftsjahr 2001 nach Abführung an den Haushalt noch zur Verfügung stehende Gewinn (1.330.000 DM) hier eingebracht.

Der FB 8 ist in jedem Jahr bestrebt, einen möglichst hohen „Einsatz liquider Mittel“ zu realisieren, um damit die Neuaufnahme von Darlehen möglichst gering zu halten.

So kann im Wirtschaftsplan 2003 die Neuaufnahme von Darlehen auf 2.720.000 € begrenzt werden. diese Darlehensaufnahme ist auch im Rahmen des Haushaltssicherungsverfahrens zulässig, da in ausreichender Höhe rentable Investitionen (Grunderwerb) und Tilgungsleistungen gegenüberstehen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Problemfelder für das Wirtschaftsjahr 2003 und ggf. auch der Folgejahre kurz dargestellt:

## **II.1. Bauinvestitionen im Rahmen der Haushaltssicherung**

Infolge des zu erstellenden Haushaltssicherungskonzeptes mussten die Bausanierungen erheblich geringer angesetzt werden als es in Anbetracht des Zustandes einiger Gebäude sinnvoll und wünschenswert gewesen wäre.

So bleibt als größere Einzelmaßnahme nur die Weiterführung der Sanierung des Rathauses Bensberg. Es handelt sich um die Weiterführung einer bereits begonnenen Baumaßnahme, die in erster Linie der Energieeinsparung dient und damit um eine auch im Rahmen der Haushaltssicherung zulässige Investition. Eine Unterbrechung dieser dringend erforderlichen Sanierung würde zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen führen.

In allen anderen Bereichen mussten die Ansätze auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es bleibt hier für die Zukunft die Hoffnung auf eine Verbesserung der Haushaltslage, so dass die Mittel für die Bausanierungen erhöht und damit in der Langzeitbetrachtung auch wirtschaftlicher gehandelt werden kann.

## **II.2. Abführungen an den städtischen Haushalt**

Die Abführungen an den städtischen Haushalt bedeuten weiterhin ein Risiko für den Immobilienbetrieb. So sind in 2003 insgesamt 784.000 € zur Einbringung in die Mietbudgets für die Dienstgebäude sowie für die Jugend- und Sozialobjekte abzuführen.

Die Erwirtschaftung dieser Beträge fällt dem Betrieb vor allem deshalb zunehmend schwerer, weil nur noch begrenzt verwertbares Grundvermögen zur Verfügung steht.

### **II.3. Übernahme der Schulen und Sportstätten zum 01.01.2004**

Mit der Übernahme der Schulen und Sportstätten in den Immobilienbetrieb zum 01.01.2004 soll der Ratsbeschluss zur Einrichtung der zentralen Immobilienbewirtschaftung abschließend umgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Bilanzvolumen des Immobilienbetriebes mit der Übernahme dieses Segmentes in etwa verdoppelt.

Die Übernahme birgt für den Betrieb insbesondere finanzielle Risiken (z. B. Sanierungsstau, hohe Afa-Beträge, Höhe der Mietzahlung vom städt. Haushalt). Insgesamt werden jedoch durch die zentrale Bewirtschaftung erhebliche Kostenvorteile erwartet.

Die Übernahme wird zzt. in einer Arbeitsgruppe vorbereitet. Bei der Beurteilung der finanziellen Auswirkungen muss ggf. externe Hilfe (Wirtschaftsprüfer) in Anspruch genommen werden.

### **III. Änderungen gegenüber dem „ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf“**

Gegenüber dem ersten Wirtschaftsplanentwurf, der als Anlage der Haushaltssatzung vorgestellt wurde, wurde eine Änderung bei der Position im Vermögensplan „Baukosten Stadthäuser“ vorgenommen.

Der Ansatz wurde von 300.000 € auf 120.000 € reduziert. Auf die zunächst beabsichtigte Sanierung des II. Sanitärtraktes wird wegen der Haushaltssicherung bis auf weiteres verzichtet. Diese Änderung machte Anpassungen bei anderen Positionen des Wirtschaftsplanes (Zinsen, Verlust, Tilgung, Einsatz liquider Mittel, Darlehensaufnahme) erforderlich.