

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung	Drucksachen-Nr. 467/2003
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Mitteilungsvorlage	
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	25.09.2003

Tagesordnungspunkt

Zwischenbericht 2003 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung"

Inhalt der Mitteilung:

Nach § 20 der Eigenbetriebsverordnung NW in Verbindung mit § 11 Abs. 1 der Betriebssatzung ist der Werksausschuss halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes zu unterrichten.

I. Erträge

Die maßgebenden Ertragspositionen sind die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten sowie die Verkaufserlöse.

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten beliefen sich zum 30.06.2003 auf 2.485.126,-- €, der Wirtschaftsplanansatz 2003 beträgt 4.453.600,-- €. Bei der Beurteilung der Einnahmeerwartung ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Erlöse aus Mieten und Pachten vertragsgemäß im 1. Halbjahr eingeht. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Wirtschaftsplanansatz in etwa erreicht wird.

In 2003 sind Verkaufserlöse von 2.100.000,-- € veranschlagt. Bis zum 30.06.2003 konnten erst Erträge in Höhe von 680.101,87 € realisiert werden.

Nach derzeitiger Einschätzung muss wohl davon ausgegangen werden, dass der Ansatz von 2,1 Mio. € in 2003 nicht erreicht werden kann. Die Unterschreitung soll in Grenzen gehalten werden, indem zumindest bei einem der größeren beabsichtigten Verkäufe die Einnahme noch in 2003 erzielt werden kann.

Es zeigt sich, dass die schwierigen Rahmenbedingungen – der Betrieb verfügt nur noch sehr begrenzt über verwertbares Vermögen und die allgemeine Marktlage für Immobilienverkäufe ist z. Z.

ungünstig – Verkaufserlöse in der Höhe der Vorjahre voraussichtlich nicht mehr ermöglichen. Auf die aktuellen Erfahrungen mit der Ausschreibung eines Wohnhauses (s. nichtöffentlicher Teil dieser Sitzung) wird verwiesen.

Deshalb ist es umso wichtiger, auch in schwierigen Zeiten angemessenen Grunderwerb zu betreiben, damit auch in Zukunft Gewinne aus Grundstücksgeschäften erzielt werden können, die dann (u. a.) zur Erhaltung der Gebäudesubstanz eingesetzt werden können.

Die Verkaufserlöse werden im Vermögensplan (Mittelherkunft) unter der Position „Einsatz liquider Mittel“ in vollem Umfang eingesetzt und dienen damit zur Finanzierung insbesondere der Bausanierungsmaßnahmen, der Abdeckung des Verlustes aus dem Erfolgsplan sowie der Abführungen an den städtischen Haushalt.

Wenn die Mittel bei der Position „Einsatz liquider Mittel“ geringer ausfallen, müsste im Grunde die Darlehensaufnahme entsprechend erhöht werden. Die Kreditermächtigung ist aber im Rahmen der Haushaltssicherung auf die Höhe der rentablen Investitionen – dies sind im Vermögensplan des Immobilienbetriebes der Grunderwerb und die Tilgungsleistungen – begrenzt. Insofern drohen im Ergebnis Liquiditätsprobleme durch den Wegfall bzw. die Reduzierung von Verkaufserlösen.

In der Bilanz wird dies zu einer Reduzierung des Eigenkapitals und zu einer Erhöhung des Fremdkapitals führen, im Falle von zusätzlichen Kreditaufnahmen mit der Folge, dass im Erfolgsplan die höheren Zinsaufwendungen Einschränkungen an anderer Stelle, insbesondere der Gebäudeunterhaltung, erforderlich machen.

II. Aufwendungen

Die Aufwendungen liegen insgesamt im Rahmen des Wirtschaftsplanes, d.h. erfolgsgefährdende Abweichungen sind nicht erkennbar.

Bis zum 30.06.2003 sind Bewirtschaftungskosten in Höhe von 330.722,-- € angefallen, der Wirtschaftsplanansatz beträgt 1.020.000 €.

Die Aufwendungen im 1. Halbjahr blieben geringer als erwartet, weil die Rechnungen für Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr insgesamt erst zum Beginn des 2. Halbjahres geleistet werden.

Im Jahresergebnis werden die Aufwendungen für Bewirtschaftung wohl im Rahmen des Wirtschaftsplanansatzes liegen.

Die Aufwendungen für Unterhaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Grundstücken beliefen sich zum 30.06.2003 auf 175.929,-- €, der Wirtschaftsplanansatz beträgt 700.000 €. Hier wirkte sich zum Teil aus, dass im 1. Halbjahr die Vorschriften der vorläufigen Haushaltsführung nach § 81 GO NW strikt angewendet wurden. Im 2. Halbjahr sind einige größere Aufwendungen zu leisten, so dass der im 1. Halbjahr geleistete Betrag wohl überschritten wird. Insgesamt wird der Ansatz sparsam bewirtschaftet. So soll nach Möglichkeit durch Einsparungen bei dieser Position ein Teil der zu erwartenden Ertragsausfälle (Verkaufserlöse) aufgefangen werden.

III. Vermögensplan

Im Vermögensplan sind aus derzeitiger Sicht keine erfolgsgefährdenden Abweichungen zu erwarten.

Sämtliche Maßnahmen werden unter dem Aspekt der angespannten Haushaltslage (Haushaltssicherung) beurteilt, wobei die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Vorhaben im Vordergrund steht.

Die Wirtschaftsplanansätze werden also nur in dem Umfang ausgeschöpft, wie es unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geboten erscheint.