Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr. 678/2007

X	**Öffentlich**
	Nichtöffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ⮟	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	**13.12.2007**	**Beratung**
Rat	**18.12.2007**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan 2008 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung"

Beschlussvorschlag:
@->
Der Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ für das Jahr 2008 wird in der dem Rat am 20.09.2007 vorgestellten Fassung einschließlich der im Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 13.12.2007 zur Beratung vorgelegten Änderungen beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:
@->
Bitte bringen Sie den in der Ratssitzung am 20.09.2007 eingebrachten Entwurf des Haushaltsplans mit dem darin enthaltenen Wirtschaftsplanentwurf zur Beratung mit.

Ab dem Wirtschaftsjahr 2008 wird von dem Wahlrecht des § 27 EigVO Gebrauch gemacht, so dass die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" nach den Vorschriften der Gemeindehaushaltsverordnung erfolgt, um eine weitestgehende Einheitlichkeit mit der Rechnungslegung des städtischen Haushalts zu gewährleisten. Daher sind dieser Vorlage ergänzend ein Gesamtergebnisplan, ein Gesamtfinanzplan sowie drei Teilpläne für die Produktgruppen der Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" nach den schon aus dem städtischen Haushaltsplanentwurf bekannten NKF-Mustern beigefügt.

Nachfolgend werden einige Informationen zu den wesentlichen Positionen im Wirtschaftsplan 2008 erteilt und anschließend werden die (inhaltlichen) Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf kurz dargestellt.

I. Informationen zu den wesentlichen Wirtschaftsplanpositionen

1.) Erfolgsplan – Erträge

Bei den Umsatzerlösen stellen die „Mieten und Pachten Schulen" die größte Einzelposition dar. Der städtische Haushalt stellt dem Betrieb in 2008 exakt die Mittel als Miete zur Verfügung, die vor Übernahme der Schulen in den Betrieb auch im städtischen Haushalt für die Schulen eingesetzt worden sind. Dieser Betrag ist wesentlich geringer als eine Kostenmiete und diese Unterdeckung im Bereich der Schulimmobilien stellt im Ergebnis die Hauptursache für die Verluste im Erfolgsplan dar.

Voraussichtlich im 1. Halbjahr 2008 wird das für eine Berechnung der Kostenmiete erforderliche Zahlenmaterial zur Verfügung stehen, so dass im Wirtschaftsplan 2009 dann die reguläre Kostenmiete ausgewiesen werden könnte. In welchem Umfang der städtische Haushalt eine höhere Mietzahlung als bisher leisten kann, muss dann geprüft und abgestimmt werden. Bei den vor den Schulen im Betrieb geführten Liegenschaftssegmenten wurde die Mietzahlung über mehrere Jahre stufenweise bis zur Erzielung der regulären Kostenmiete angepasst.
Eine ähnliche Regelung wird für die Schulimmobilien angestrebt werden müssen, da die Erzielung angemessener Mieten unabdingbare Voraussetzung für einen zukünftig ausgeglichenen Wirtschaftsplan darstellt.

Die Ansatzerhöhung bei den „Mieten und Pachten Schulen" gegenüber dem Vorjahr resultiert nicht etwa aus einer Anhebung in Richtung Kostenmiete, sondern aus der Übernahme von weiteren Aufwendungen durch den Betrieb, die bisher im städt. Haushalt veranschlagt waren. Im Wesentlichen sind dies die Positionen „Personalkosten Hochbau", „Zahlungsverpflichtungen aus den vom Haushalt für die Schulen übernommenen Darlehen" sowie die „Zahlungsverpflichtungen aus der Übernahme der Berufsschulen". Die für diese Positionen im Haushalt verfügbaren Mittel werden dem Betrieb als Mietzahlung zur Verfügung gestellt.

Die „Verkaufserlöse allgemein" sind nochmals recht hoch und damit optimistisch angesetzt worden. Nach den sich abzeichnenden Grundstücksgeschäften ist der Ansatz nach derzeitiger Einschätzung erreichbar. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass in Anbetracht der hohen Verkaufszahlen in den Vorjahren und des damit verbundenen verringerten Bestandes im Bereich des verwertbaren Vermö-

gens zukünftig Verkaufserlöse in ähnlicher Größenordnung regelmäßig nicht mehr zu erwarten sind.

2.) Erfolgsplan – Aufwendungen

Abgesehen von den Positionen Personalkosten, Zinsaufwendungen und Übernahme Berufsschulen – diese Ansatzerhöhungen werden wie zuvor beschrieben über eine Mieterhöhung abgedeckt – und den nach Vorliegen der Bewertungen und der Festlegung einer Berechnungsvariante nach NKF anzusetzenden Gebäudeabschreibungen wurden die Aufwandspositionen gegenüber dem Vorjahr kaum verändert.

Insbesondere im Bereich der Gebäudeunterhaltung wären spürbare Ansatzerhöhungen sinnvoll, aber leider aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

3.) Vermögensplan – Mittelherkunft

Neben der Darlehensaufnahme steht hier die Position „Einsatz liquider Mittel“ im Vordergrund. Über diese Position werden Verkaufserlöse (in Höhe des Grundstückseinsatzes), Abschreibungen sowie Gewinnvorträge aus Vorjahren eingesetzt.
In den Folgejahren wird sich diese Position ungünstiger entwickeln, da jedenfalls Gewinnvorträge aus Vorjahren hier nicht mehr zur Verfügung stehen werden.

Die weiteren Ansätze im Bereich der Mittelherkunft resultieren überwiegend aus Zuweisungen/Zuführungen zur (Teil-)Finanzierung von Bauinvestitionsmaßnahmen.

4.) Vermögensplan – Mittelverwendung

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollten für den Grunderwerb in den nächsten Jahren Mittel in entsprechender Größenordnung vorgesehen werden, die den Betrieb auch zukünftig in die Lage versetzen, mit Erlösen aus Grundstücksgeschäften Mittel für andere Bereiche, insbesondere die Gebäudesanierung, zu erwirtschaften.

Im Bereich der Bauinvestitionen liegt der Schwerpunkt ganz klar bei den Schulimmobilien, wobei hier insbesondere auf die Erläuterungen zur Position „Baukosten Schulen allgemein“ im Wirtschaftsplanentwurf vom 20.09.2007 hingewiesen wird.

Die Gesamtbauinvestitionen für die Schulimmobilien sind gegenüber dem Vorjahr deutlich angehoben worden, wobei in Anbetracht des allgemeinen Zustandes der Objekte eine (wesentlich) höhere Investitionssumme absolut wünschenswert wäre.

Hier ist aber eine Orientierung daran vorzunehmen, was unter den wirtschaftlichen und den personellen Rahmenbedingungen tatsächlich realistisch umzusetzen ist. Bei dieser Betrachtung sind die veranschlagten Bauinvestitionsansätze als sehr ehrgeizig einzustufen.

Die „Baukosten Fahrradstation Bergisch Gladbach“ sind mit 480.000 € veranschlagt, wobei in der Mittelherkunft Fördermittel in Höhe von 300.000 € für diese Maßnahme eingesetzt sind.
Es zeichnet sich derzeit ab, dass diese Ansätze möglicherweise so nicht bestehen bleiben können, allerdings ist es für eine abschließende Beurteilung und Veranschlagung noch zu früh.
Insofern werden hier zunächst die v. g. Ansätze aus dem ursprünglichen WPEntwurf beibehalten. Für den Fall, dass Änderungen erforderlich werden, müssten diese nachträglich („Änderungsliste“) vorgesehen werden.

II. Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf

1.) Erfolgsplan

	Seite Entwurf v. 20.09.2007	Konto-Nr.	Bezeichnung	Neuer Ansatz	Ansatz Entwurf 20.09.2007	Veränderung +/-
			Ertrag			
a)	440	4511 200	Erträge Veräußerung unbebaute GruBo	2.500.000	2.000.000	+ 500.000
b)	440	4511 210	Erträge Mieten Schulvermögen	14.357.526	10.041.000	+ 4.316.526
						+ 4.816.526
			Aufwand			
c)	441	5518 000	Zinsaufwand übrige Bereiche	3.664.121	640.000	+ 3.024.121
d)	443	5731 000	AfA- Gebäude / Außenanlagen	4.500.000	3.700.000	+ 800.000
e)	443	4622 200	Abgang von Grundvermögen	2.000.000	1.700.000	+ 300.000
						+ 4.124.121

zu a)
Im Erfolgsplan wurde der Ansatz „Verkaufserlöse allgemein“ von bisher 2.000.000 € auf 2.500.000 € erhöht, weil sich nach aktueller Einschätzung zusätzliche Grundstücksgeschäfte in 2008 realisieren lassen könnten.

zu b, c, d)
Die Zinsaufwendungen und die Gebäudeabschreibungen wurden erhöht, weil sich hier in der Zwischenzeit neue Erkenntnisse bzw. konkretere Grundlagen ergeben haben. Im Gegenzug wurden die Erlöse aus „Mieten und Pachten Schulen“ erhöht, allerdings lediglich um die aus den Zahlungsverpflichtungen infolge der Schuldenübernahme Schulen resultierenden Mehraufwendungen.

zu e)
Die unter Position a) Erträge dargestellte Erhöhung im Bereich "Erträge aus Veräußerung unbebaute Grundstücke" führt im Aufwandsbereich "Abgang von Grundvermögen (Verkauf)" zu einer Erhöhung um 300.000 € von 1.700.000 € auf 2.000.000 €.

2.) Vermögensplan

	Seite Entwurf v. 20.09.2007	Auftrags-Nr.	Bezeichnung	Neuer Ansatz	Ansatz Entwurf 20.09.2007	Veränderung +/-
			Mittelverwendung			
a)	445	2080000	Verlust	0	3.788.500	-3.788.500
b)	445	I 823 2 2 001	Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto	1.700.000	1.000.000	+ 700.000
c)	neu	I 823 3 3 505	Planungskosten Schwimmbad Mohnweg	200.000	0	+ 200.000
d)	446	32512 -ff.	Tilgungsleistung	1.812.405	520.000	+ 1.292.405
						-1.596.095
			Mittelherkunft			
e)	444		Einsatz liquider Mittel	3.523.905	5.778.873	-2.254.968
f)	neu		Einsatz liquider Mittel aus Gewinnen Vorjahre	258.873	0	+ 258.873
g)	444	32512 -ff.	Darlehensaufnahme	6.860.000	6.460.000	+ 400.000
						-1.596.095

zu a, e, f)

Der Ansatz der aus dem Erfolgsplan resultierenden liquiden Mittel wurde gegenüber der Entwurfsfassung aktualisiert sowie die Darstellungsweise geändert. Die Darstellung der Position „Verlust“ ist nicht mehr erforderlich, da die Position „Einsatz liquider Mittel“ bereits saldiert alle nur zahlungswirksamen Vorgänge des Erfolgsplanes berücksichtigt.

zu b)
Die Position „Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto“ wurde gegenüber dem ursprünglichen WP-Entwurf von 1.000.000 € auf 1.700.000 € angehoben. Die Ansatzerhöhung ist angezeigt, weil in einem Fall die Zahlung einer Geldentschädigung im Rahmen eines (im weiteren Verlauf für den Betrieb wirtschaftlich interessanten) Umlegungsverfahrens vorgenommen werden soll und in einem anderen Fall eine Kaufpreisnachzahlung aufgrund einer Nachzahlungsklausel aus einem zurückliegenden Kaufvertrag einzuplanen ist.

zu c)
Die Position „Planungskosten Schwimmbad Mohnweg“ ist mit 200.000 € in der Mittelverwendung neu veranschlagt worden.

zu d)
Im Vermögensplan sind in der Mittelverwendung die sich aus der Schuldenübernahme Schulen ergebenden zusätzlichen Tilgungsleistungen berücksichtigt.

zu g)
Die Darlehensaufnahme wurde aufgrund der Veränderungen in der Mittelverwendung angepasst.

3.) Investitionsplanung

Die oben dargestellten Änderungen des Vermögensplans wurden in der Investitionsplanung berücksichtigt. Das Zahlenwerk ist dieser Vorlage beigefügt.

4.) NKF

Zur Vereinheitlichung der städtischen Rechnungslegung wird ab dem 01.01.2008 auch das Rechnungswesen der verbleibenden eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen – wie eingangs dargestellt – nach den Vorschriften des NKF durchgeführt.

Für die Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ wurden die Produktgruppen „Grundstücks- und Gebäudemanagement“, „Land- und Forstwirtschaft“ und „Wirtschaftsförderung“ definiert. Hierzu wurde – analog zum vorliegenden Haushaltsplanentwurf – ein NKF-Gesamtergebnisplan, ein Gesamtfinanzplan sowie drei Teilpläne für die o.a. Produktgruppen erstellt. Diese sind der Vorlage beigefügt.

Das NKF-Planwerk beinhaltet die identischen Ansätze des oben dargestellten Wirtschaftsplans nach EigVO. Inhaltlich entspricht der Gesamtergebnisplan somit dem Erfolgsplan bzw. der Gesamtfinanzplan dem Vermögensplan. Insofern ergibt sich aus beiden Zahlenwerken ein identisches Jahresergebnis bzw. ein identischer Zahlungssaldo. Da in der NKF-Fassung die Zuordnung einzelner Positionen teilweise redaktionell abweicht, wurde in der o.a. Änderungsliste Bezug auf den Wirtschaftsplan nach EigVO genommen, um den Vergleich zur Entwurfsfassung zu gewährleisten.

<-@