

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0454/2012
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	26.09.2012	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt A 8

Zwischenbericht 2012 für den Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach zum 30.06.2012 gemäß § 20 EigVO i. V. m. § 6 Nr. 4 der Betriebssatzung

Inhalt der Mitteilung

Gemäß § 20 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) in Verbindung mit § 6 Nr. 4 der Betriebssatzung 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 30.06.2012 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 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 2012	Ist 30.06.2012	Ist 30.06.2012
		€	in €	in %
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0,00 %
2	+ Zuwendungen und allgemeine Umlagen	1.478.584	739.292	50,00 %
3	+ Sonstige Transfererträge	0	0	0,00 %
4	+ Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	0	0	0,00 %
5	+ Privatrechtliche Leistungsentgelte	20.212.196	18.756.429	92,80 %
6	+ Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0,00 %
7	+ Sonstige ordentliche Erträge	562.680	649.002	115,34 %
8	+ Aktivierte Eigenleistungen	0	0	0,00 %
9	+/- Bestandsveränderungen	0	0	0,00 %
10	Ordentliche Erträge	22.253.460	20.144.723	90,52 %
11	- Personalaufwendungen	3.774.791	1.598.122	42,34 %
12	- Versorgungsaufwendungen	65.252	32.626	50,00 %
13	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	9.924.196	4.689.657	47,25 %
14	- Bilanzielle Abschreibungen	6.344.939	3.172.470	50,00 %
15	- Transferaufwendungen	0	0	0,00 %
16	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	1.533.031	1.768.198	115,34 %
17	Ordentliche Aufwendungen	21.642.209	11.261.073	52,03 %
18	Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit	611.251	8.883.650	1.453,36 %
19	+ Finanzerträge	1.116.371	426.471	38,20 %
20	- Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	5.855.941	2.486.563	42,46 %
21	Finanzergebnis	-4.739.570	-2.060.092	43,47 %
22	Ordentliches Ergebnis	-4.128.319	6.823.558	165,29 %
23	+ Außerordentliche Erträge	0	0	0,00 %
24	- Außerordentliche Aufwendungen	0	0	0,00 %
25	Außerordentliches Ergebnis	0	0	0,00 %
26	Ergebnis	-4.128.319	6.823.558	165,29 %

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 16.250.355 € Jahresplanansatz und Erträge Mieten allgemeines Grundvermögen mit 3.250.000 € Jahresplanansatz die wichtigsten Einzeleinnahmequelle. Einige dieser Positionen, insbesondere Mieten Schulvermögen, wurden bereits zur Jahresmitte in nahezu voller Höhe vereinnahmt. Hieraus resultiert auch die Abweichung im Zwischenbericht. Bisher wurden 18.756.429 € = 92,80 % des Planansatzes 2012 verwirklicht.

Unter der Position „**07 Sonstige ordentliche Erträge**“ werden insbesondere die Einnahmen aus der Veräußerung von Grund und Boden in Höhe von 617.415 € und die Veräußerung Ökopunkte in Höhe von 29.867 € dargestellt. Des Weiteren werden hier alle Erträge dargestellt, die nicht einer anderen Kontengruppe zuzuordnen sind, insbesondere andere sonstige ordentliche Erträge und periodenfremde Erträge. Besonders 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. Insgesamt wurden bereits bis zum 30.06.2012 Erträge in Höhe von 649.002 € vereinnahmt, dies entspricht 115,34 % des Planansatzes 2012.

Die aktuell gute Marktsituation im Bereich der Verkäufe von Liegenschaften hat hier bereits zu einer Mehreinnahme gegenüber dem Planansatz geführt. Weitere Einnahmen sind für das 2. Halbjahr 2012 zu erwarten.

Als Gesamtsumme der vorgenannten einzelnen Positionen ergeben sich bisher „**10 Ordentliche Erträge**“ für das Jahr 2012 in Höhe von **20.144.723 €**. Dies entspricht 90,52 % vom Planansatz von 22.253.460 €. Die hohe Realisierung ergibt sich insbesondere durch Zahlungen zur Jahresmitte für das gesamte Jahr 2012 aus dem Bereich „Mieten Schulen“ und „Veräußerung Grundstücke“.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird von dem Erreichen der übrigen Planansätze in 2012 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 zum Jahresende 2010 für das Jahr 2012 hochgerechnet. Die bisherigen Aufwendungen von 1.598.122 € entsprechen 42,34 % des Planansatzes 2012 in Höhe von 3.774.791 €.

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 2012. 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 er-

fasst, die im Einzelnen den Aufwand nicht erheblich beeinflussen. Bisher wurden 4.689.657 € = 47,25 % von dem Planansatz 2012 verausgabt.

Aufgrund von Verzögerungen im Rahmen des Vergabeverfahrens konnten im Bereich der Gebäudereinigung die erhofften Einsparungen erst mit zeitlichen Verzögerungen realisiert werden. Bezogen auf das Wirtschaftsjahr 2012 muss mit Ansatzüberschreitungen – bei der Veranschlagung der Ansätze wurden sehr ehrgeizige Einsparziele angesetzt – in Höhe von rd. 170.000 € gerechnet werden. Allerdings kann dieser Betrag in 2012 voraussichtlich durch „Weniger-Aufwendungen“ bei anderen Aufwandspositionen aus dem Bereich „13 Aufwendungen für Sach-/Dienstleistungen“ abgedeckt werden, so dass insgesamt von der Einhaltung der Planansätze in diesem Bereich ausgegangen werden kann.

Unter Punkt „**14 Bilanzielle Abschreibungen**“ wird der eintretende Werteverzehr des abnutzbaren Anlagevermögens dargestellt. Die Abschreibungen wurden aufgrund der Bilanzwerte (nach Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der voraussichtlichen Zugänge für die Jahre 2010 bis 2012) 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 2012 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 115,34 % des Jahresplanansatzwertes angesetzt, dies entspricht 1.768.198 €. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von dem Erreichen der Planansätze auszugehen.

Die Summe des Planansatzes 2012 der „**17 Ordentlichen Aufwendungen**“ beläuft sich insgesamt auf 21.642.209 € für 2012. Bisher wurden 11.261.073 € = 52,03 % verwirklicht. Hinzu kommen noch rund 698.443 € für bereits vergebene Aufträge, was insgesamt 55,26 % des Planansatzes entspricht.

Hieraus ergibt sich ein „**18 Ergebnis der lfd. Verwaltungstätigkeit**“ nach dem II. Quartal 2012 in Höhe von insgesamt 8.883.650 € = 1.453,36 % des Planansatzes 2012 von 611.251 €. Bedingt durch die prozentual höheren Einnahmen im Vergleich zu den prozentual geringeren Ausgaben erklärt sich die überplanmäßige Verwirklichung von 1.453,36 % in dieser Position. Bis zum Jahresende wird sich diese Position voraussichtlich an den Planansatz angleichen.

2. Finanzergebnis

Das „**21 Finanzergebnis**“ in Höhe von - 2.060.092 € = 43,47 % vom Planansatz 2012 von - 4.739.570 € 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. Erfolgsgefährdende Abweichungen sind zur Zeit nicht erkennbar.

3. Ordentliches Ergebnis

Das „**22 Ordentliche Ergebnis**“ resultiert aus dem Saldo des „**18 Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit**“ (8.883.650 € = 1.453,36 %) und dem „**21 Finanzergebnis**“ (- 2.060.092 €) und beläuft sich auf 6.823.558 €. 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 2012 entwickeln.

Erfolgsgefährdende Abweichungen sind somit bis zum Stichtag nicht zu erkennen.

II Abwicklung der Investitionstätigkeit

Gesamtfinanzplan 2012

Ein- und Auszahlungsarten		Ansatz	Ist	Ist	Aufträge	
		2012	30.06.2012	30.06.2012	Ist	incl. Aufträge
		€	in €	in %	In €	in %
17	Saldo aus lfd. Verwaltungstätigkeit	1.136.903	11.038.491	970,93 %		
18 +	Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	3.915.694	1.385.892	35,39 %		
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	3.915.694	1.385.892	35,39 %		
24 -	Ausz. f. d. Erwerb v. Grundstücken/Gebäuden	250.000	16.082	6,43 %		
25 -	Ausz. für Baumaßnahmen	6.773.000	1.401.456	20,69 %		
26 -	Ausz. F. d. Erwerb v. bewegl. Anlagevermögen	120.000	20.860	17,38 %		
27 -	Ausz. für den Erwerb von Finanzanlagen	-	-	-		
28 -	Ausz. von aktivierbaren Zuwendungen	-	-	-		
29 -	Sonstige Investitionsauszahlungen	-	-	-		
30	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	7.143.000	1.438.398	20,14 %	948.843	33,42 %
31	Saldo aus Investitionstätigkeit	-3.227.306	-52.506	1,63 %		
32	Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag	-2.090.403	10.985.985	525,54 %		
33 +	Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen	6.727.306	-	0,00 %		
34 -	Tilgung und Gewährung von Darlehen	3.991.949	1.924.187	48,20 %		
35	Saldo aus Finanzierungstätigkeit	2.735.357	- 1.924.187	-70,35 %		
36	Änderung d. Best. an eig. Finanzmitteln	644.954	9.061.798	1.405,03 %		

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 1.136.903 € im Planansatz 2012. Der bisher erreichte Wert nach dem II. Quartal 2012 resultiert aus den „Mehreinnahmen“ zu den „Weniger-Ausgaben“ im Bereich der „Einzahlung laufender Verwaltungstätigkeit“ zu den „Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit“ und beträgt 11.038.491 € = 970,93 %. Die Summe im Planansatz 2012 basiert auf dem ordentlichen Ergebnis im Gesamtergebnisplan von - 4.128.319 €, bereinigt um die nicht zahlungswirksamen Erträge (1.478.584 €), um die bilanziellen Abschreibungen (6.344.939 €) und um die saldierte Position nicht zahlungswirksame Aufwendungen (398. 867 €).

Bei den nicht zahlungswirksamen Aufwendungen ist im Wesentlichen der Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen 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 Investitions-einzahlungen ausgewiesen.

Für das Wirtschaftsjahr 2012 wird mit Einzahlungen aus Investitionstätigkeit in Höhe von 3.915.694 € gerechnet. Bisher sind hier 1.385.892 € = 35,39 % vereinnahmt.

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 7.143.000 € wurden bisher 1.438.398 € = 20,14 % erreicht.

Bei der Position „**24 Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden**“ handelt es sich um rentierliche Ausgaben in Höhe von 250.000 €. Hier wurden durch bereits realisierte Grundstücksgeschäfte in Höhe von 16.082 € = 6,43 % 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 1.401.456 € (20,69 %) 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 120.000 € im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Bisher wurden 20.860 € = 17,38 % verwirklicht. In diesem Bereich sind noch verschiedene Maßnahmen vorgesehen – insbesondere soll die Maßnahme „Gebäudedatenbank“ anteilig aus dem Ansatz finanziert werden -, so dass von einer Ausschöpfung des Gesamtansatzes bis zum Jahresende ausgegangen werden kann.

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 7.143.000 € im Planansatz 2012 von denen bisher 1.438.398 € = 20,14 % umgesetzt wurden.

Hinzu kommen 948.843 € an bereits vergebenen Aufträgen im Bereich der Baumaßnahmen. Dies entspricht insgesamt einem prozentualen Anteil von 33,42 % am gesamten Planansatz.

Der „**31 Saldo aus Investitionstätigkeit**“ schließt mit einer Gesamtsumme von -3.227.306 € im Planansatz 2012 ab. Der bisher erreichte Saldo in Höhe von -52.506 € entspricht 1,63 %.

3. Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag

Der sich aus der Auszahlung aus laufender Verwaltungs- und Investitionstätigkeit ergebende „**32 Finanzmittelüberschuss/-fehlbetrag**“ beläuft sich auf eine Höhe von 10.985.985 € = 525,54 % (Planansatz -2.090.403 €).

4. Saldo aus Finanzierungstätigkeit

In der Position „**33 Aufnahme und Rückflüsse von Darlehen**“ wird die Kreditneuaufnahme in Höhe von 6.727.306 € dargestellt. Durch den positiven Saldo aus der der laufenden Verwaltungstätigkeit wurde in den ersten beiden Quartalen 2012 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 1.924.187 € entsprechen 48,20 % des Planansatzes. Nicht dargestellt wurden hierbei im ersten Halbjahr getätigte Umschuldungen von 3.947.227 € und 2.690.646, da diese in gleicher Höhe aufgenommen und getilgt wurden und somit keine ergebnisrelevante Auswirkung haben.

Der „**35 Saldo aus Finanzierungstätigkeit**“ von -70,35 % 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.