

STADT ERFSTADT
Der Bürgermeister
Az.: 82.4

An den

Ausschuss für Wirtschaftsförderung und
Werksausschuss Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt

öffentlich
V .. 8/0277
Amt: 82.
BeschlAusf.: 82.
Datum: 12.01.2004

Betrifft: 3. Zwischenbericht (Tertialbericht) 2004 für den Zeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2004 des
Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft (Prognoserechnung)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussentwurf:

Der als Anlage beigefügte dritte Zwischenbericht (Tertialbericht) 2004 für die Periode vom 01. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 für die Betriebszweige

- Hochbau und Gebäudewirtschaft
- sowie
- Bodenbevorratung und -entwicklung

wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der anstehenden umfangreichen Jahresabschlußarbeiten können sich noch Veränderungen in den vorläufigen Ertragsrechnungen – insbesondere im Bereich Hochbau und Gebäudewirtschaft – in einer geschätzten Größenordnung von ca. TEUR 50.000 ergeben.

Begründung:

Gemäß § 20 EigVO NW i.V.m. der Satzung des Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft der Stadt Erfstadt hat die Werkleitung den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuß Immobilienwirtschaft tertialweise über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen sowie über die Abwicklung des Vermögensplans schriftlich zu unterrichten.


i. V.
(Erner)

12.01.2005

15:27

sk

Betriebszweig Bodenbevorratung und -entwicklung 02100		2004	2004	2004	2004	2004
		HH-Ansatz (Plan) (€) p. a.	Anordn.-Soll (Plan) (€) 01 - 12 / 2004.	Anordn.-Soll (Ist) (€) 01 - 12 / 2004.	Anordn.-Soll (Ist) (€) 01 - 12 / 2004.	ertragsorientiert Saldo (€) (Ist - Plan)	Quote (%) (Abw./Plan)*100
1.0						
1.	Umsatzerlöse	2.153.750	2.153.750	3.660.011	1.506.261	69,9
a	) Verkaufserlöse	1.825.000	1.825.000	3.337.017	1.512.017	82,9
c	) Erschließungsbeiträge/Schul- Sportpauschale	0	0	0	0	#DIV/0!
d1	) Mieten (intern) / Stadt und and. Eigenbetriebe	0	0	0	0	#DIV/0!
d2	) Mieten (intern) / Eigenbetrieb Immobilienw.	0	0	0	0	#DIV/0!
d3	) Mieten (intern) / Neubauten > 01.07.1999	0	0	0	0	#DIV/0!
e1	) Mieten (extern / ohne GWG)	6.000	6.000	1.837	-4.163	-69,4
e2	) Mieten (extern / nur GWG)	0	0	0	0	#DIV/0!
e3	) Pachten	122.500	122.500	107.164	-15.336	-12,5
e4	) Erbbauzinsen	184.500	184.500	179.283	-5.217	-2,8
e5	) Nebenkosten / Abstandszahlungen	750	750	3.964	3.214	428,5
f	) Vermessungserlöse (extern)	10.000	10.000	5.968	-4.034	-40,3
g	) Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen	0	0	0	0	#DIV/0!
h	) Sonstige Erlöse (u.a. Gest.-V./Zuschüsse)	5.000	5.000	24.782	19.782	395,6
2.	Bestandsveränderungen	373.972	373.972	-1.070.629	-1.444.601	-388,3
3.	Aktiviert. Eigenleistungen	0	0	0	0	#DIV/0!
4.	Sonst. Betriebl. Erträge	51.750	51.750	614.112	562.362	1.088,7
a	) Berechnung v. Leistungen	0	0	0	0	#DIV/0!
b	) Erträge aus Verzicht Trägerdarlehen	0	0	0	0	#DIV/0!
c	) Verwaltungsgebühren (u.a. Ausschr./Kataster)	4.250	4.250	4.096	-154	-3,6
d	) Erstatt. O.-Entwäss. / Erträge Umleg.-Verf./Ausgl.	0	0	123.703	123.703	#DIV/0!
e1	) Periodenfremde Erträge (Allg./u.a. Verk. VJ)	10.000	10.000	249.427	239.427	2.394,3
e2	) Erträge a. d. Auflösung von Rückstellungen	0	0	0	0	#DIV/0!
e3	) Erträge a. d. Auflösung von Wertberichtig.	0	0	4.293	4.293	#DIV/0!
f	) Erträge aus Vermessung (intern)	25.000	25.000	218.522	193.522	774,1
g	) Übrige Erträge (u.a. VK AV, A.O.)	12.500	12.500	14.072	1.572	12,6
	Einnahmen (ohne 11.)	2.579.472	2.579.472	3.203.495	624.023	24,2
5.	Materialaufwand	1.339.050	1.339.050	1.188.862	-150.388	-11,2
a	) RH/Ü/Bez. Waren (Grundstücke)	1.285.000	1.285.000	1.111.075	-153.925	-12,2
b1	) Aufw. f. bez. Leistungen (Allgemein)	0	0	12.596	12.596	#DIV/0!
b2.1)	) Aufw. f. bez. Leistungen (Miet./Pacht./NK.-extern)	16.000	16.000	17.000	1.000	6,3
b2.2)	) Aufw. f. bez. Leistungen (Miet./Pacht.- intern)	42.000	42.000	41.976	-24	-0,1
b3	) Aufw. f. bez. Leistungen (Gas/S/Wass.)	900	900	2.119	1.219	135,5
b4	) Aufw. f. bez. Leistungen (Reinigung)	0	0	0	0	#DIV/0!
b5	) Aufw. f. bez. Leistungen (Unterhaltung)	15.200	15.200	3.906	-11.294	-74,3
b6	) Aufw. f. bez. Leistungen (Sondermaßnahmen +VJ.)	0	0	0	0	#DIV/0!
b7	) Zuführung Budgetrückstellung (to/o/P)	0	0	0	0	#DIV/0!
b8	) Auflösung Budgetrückstellung (to/o/P)	0	0	0	0	#DIV/0!
b9	) Aufw. f. bez. Leistungen (Vermessung)	0	0	0	0	#DIV/0!
b10)	) Korrektur Materialaufwand durch Skonto	-50	-50	-10	40	-79,8
6.	Personalaufwand	344.040	344.040	355.783	11.743	3,4
a	) Löhne	0	0	0	0	#DIV/0!
b1	) Gehälter Angestellte/pausch. Kürzung	168.100	168.100	186.572	18.472	11,0
b2	) Besoldung Beamte	82.840	82.840	89.098	6.258	7,6
c	) Gesetzlicher Sozialaufwand	83.100	83.100	69.407	-13.693	-16,5
d	) Sonst. Pers.-Aufwand (ZVK/ATZ/Unterst.)	10.000	10.000	10.705	705	7,1
e	) Pensionsrückstellungen	0	0	0	0	#DIV/0!
7.	Abschreibungen Anlageverm.	25.000	25.000	25.000	0	0,0
8.	Sonst. betriebl. Aufwand.	202.632	202.632	248.695	46.063	22,7
a	) Verw.-Kosten-Umlage	44.303	44.303	44.303	0	0,0
b	) Versicherungen	5.000	5.000	2.953	-2.047	-40,9
c	) Beitr./Mitgl./Gebühr./s. Grundst.-Aufw.	17.000	17.000	30.523	13.523	79,5
d	) Vermessung / Katasterunterlagen	45.000	45.000	109.803	64.803	144,0
e	) Kfz-Kosten	500	500	1.007	507	101,5
f	) Bürob./EDV/Tel./Porto/Zeitschr./Büch./Ans.	8.000	8.000	11.021	3.021	37,8
g	) Fortbildungskosten/Reise- und Fahrtkosten	3.000	3.000	3.757	757	25,2
h1	) Rechts- und Beratungskosten	10.000	10.000	6.539	-3.461	-34,6
h2	) Jahresabschluss-Prüfungskosten	12.500	12.500	17.930	5.430	43,4
i	) Nebenkosten des Geldverkehrs	250	250	422	172	68,8
j	) Werkzeuge u. Kleingeräte	1.250	1.250	0	-1.250	-100,0
k	) Kosten Umlegungsverfahren/Ant. Erschl.-K.	17.500	17.500	8.085	-9.415	-53,8
l	) Periodenfremder Aufwand	10.100	10.100	272	-9.828	-97,3
m	) Sonstige betriebliche Aufwendungen	28.229	28.229	12.079	-16.150	-57,2
	Betriebsergebnis	668.750	668.750	1.385.355	716.605	107,2
9.	Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	#DIV/0!
10.	Erträge aus Wertp./Austleih.	0	0	0	0	#DIV/0!
11.	Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	250	250	250	0	0,0
a	) Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge (intern)	0	0	0	0	#DIV/0!
b	) Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge (extern)	250	250	250	0	0,0
12.	Zinsen u. ä. Aufwendungen	430.000	430.000	413.411	-16.589	-3,9
a	) Zinsaufwendungen (kfr./extern)	6.000	6.000	6.000	0	0,0
b	) Zinsaufwendungen (kfr./extern) - EK Verzins.	3.000	3.000	3.000	0	0,0
c	) Zinsaufwendungen (kfr./intern) - Verr. BZ	76.000	76.000	76.000	0	0,0
d	) Zinsaufwendungen (lfr./extern)	345.000	345.000	328.411	-16.589	-4,8
	Neutrales Ergebnis	-429.750	-429.750	-413.161	16.589	-3,9
14.	Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	239.000	239.000	972.194	733.194	306,8
21.	Sonstige Steuern (u.a. Grundsteuer)	31.000	31.000	22.194	-8.806	-28,4
22.	Jahresüberschuß / -fehlbetrag	208.000	208.000	950.000	742.000	356,7

Anmerkungen zum Bericht 01 - 12 / 2004 des Betriebszweigs "Bodenbevorratung und -entwicklung"

Vorbemerkungen

Der Wirtschaftsplans 2004 wurde unter 09.12.2003 vom Rat der Stadt Erfstadt – nach vorausgegangener Beratung und Beschlussempfehlung am 25.11.2003 im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft - genehmigt; der Wirtschaftsplan endete mit einem Ergebnis von plus EUR 211.000. Aufgrund einer pauschalen Erhöhung der Eigenkapitalverzinsung im Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ - welche ursächlich in der Kürzung des Weihnachtsgeldes für Beamte begründet ist - werden dem Eigenbetrieb im Laufe des Jahres 2004 wahrscheinlich Mittel i.H.v. TEUR 9 entzogen. Diese Kürzung betrifft zu etwa 34 % (entsprechend TEUR 3) auch den Betriebszweig „Bodenbevorratung und -entwicklung“ und ist in den Planwerten 2004 eingearbeitet und besonders gekennzeichnet. Daneben wird die zukünftige Zahlung der Beihilfen für Pensionäre ab dem Jahre 2004 zu erhöhtem Rückstellungsaufwand führen. Somit werden sich im turnusmäßigen Terialberichtsweisen folgende Abweichungen zu den (anteiligen) Jahreswerten des verabschiedeten Wirtschaftsplans im Betriebszweig zeigen:

Planergebnis 2004 / vorläufig	i.H.v.	+ 211.000 €
- pauschale Erhöhung der Eigenkapitalverzinsung (Reduzierung Personalkosten)	i.H.v.	3.000 €
Planergebnis 2004 / aktueller Stand	i.H.v.	+ 208.000 €

Weiterhin wurden im Rahmen von Strukturänderungen innerhalb des Jahresabschlusses 2003 (d. h. Kontenzuordnungen und daraus resultierende Bilanzausweise im Wesentlichen gemäß EigVO sowie sonstige geringfügige Verschiebungen zwischen Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen) im Berichtswesen entsprechend ergebnisneutral angepasst.

1. Abgrenzungen innerhalb der Ergebnisrechnung

In den HGB-Ziffern 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 11 und 12 sind Abgrenzungen gegenüber den Konten der Buchhaltung in Höhe der erwarteten (anteiligen) Einnahmen/Erträge bzw. Aufwendungen des Jahres 2004 enthalten. Verkaufserlöse und Bestandsveränderungen sind ermittelt; Verkaufserlöse sind nur insoweit in die Betrachtung (in Übereinstimmung mit den Jahresabschlüssen) einbezogen, als die entsprechenden Zahlungen vereinnahmt werden konnten. Anzumerken ist, dass aufgrund von abgewickelten Kaufverträgen die kumuliert verkauften Flächen im BP150 Lechenich / Solarsiedlung per Ende Dezember 2004 den kumulierten Planwert um mehr als 42% überschritten haben.

2. Die Ergebnisabweichung (in TEUR) betrifft nachfolgend aufgeführte Positionen gegenüber der anteiligen Jahresplanung, wobei besonders gekennzeichnete Positionen (*) nachstehend gesondert erläutert werden :

	TEUR		
<u>Einnahmen / Ertrag</u>			
- Umsatzerlöse/Verkaufserlöse	i.H.v.	+	1506 *
- Bestandsveränderungen	i.H.v.	-	1445 *
- Aktivierte Eigenleistungen	i.H.v.		0
- Sonstige betriebliche Erträge	i.H.v.	+	562 *
-- davon Erträge Flurbereinigung Lechenich	i.H.v.	+	124
-- davon periodenfremde Erträge	i.H.v.	+	239 *
-- davon Erträge aus Vermessung	i.H.v.	+	194 *
- Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	i.H.v.	-	0
Gesamtabweichung Einnahmen / Ertrag	i.H.v.	+	623
<u>Ausgaben / Aufwendungen</u>			
- Grundstückszukäufe/Materialaufwand	i.H.v.	-	151
- Personalaufwand	i.H.v.	+	12
- Abschreibungen	i.H.v.		0
- Sonstiger betrieblicher Aufwand	i.H.v.	+	46
-- davon periodenfremde Aufwendungen	i.H.v.		0
- Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	i.H.v.	-	17
- Sonstige Steuern	i.H.v.	-	9
Gesamtabweichung Ausgaben / Aufwendungen	i.H.v.	-	119
Saldo = Abweichung zum Wirtschaftsplan	i.H.v.	+	742

Die Ergebnisabweichung gegenüber der anteiligen Jahresplanung resultiert im Wesentlichen aus Positionen, welche im Zusammenhang betrachtet werden müssen:

2.1. Periodenergebnis

a) Verkäufe und Materialaufwand (Zukaufgrundstücke)

Die Verkäufe weichen um ca. 1506 TEUR von der Planung ab; bei einem unterstellten Deckungsbeitrag (Erlös abzgl. Anschaffungs-/Herstellungskosten) von 50% liegt die Ergebnisauswirkung bei ca. 750 TEUR. Unter Berücksichtigung des Minderaufwands resultierend aus um ca. 150 TEUR reduziertem Zukaufvolumen ist das Gesamtergebnis aus diesen beiden Abweichungen bereits erklärbar.

b) Bestandsveränderungen

Abweichungen in den Bestandsveränderungen i. H. v. minus TEUR 1.445 resultieren im Wesentlichen aus folgenden Einzelpositionen:

- Reduzierung des Zukaufvolumens i. H. v. minus 154 TEUR,
 - Bestandsveränderungen aus erhöhten Verkäufen im BP 150 mit tendenziell 50% HK-Anteil,
 - Abwertung des Regenrückhaltebeckens im BP 150 auf Basis des geplanten Übernahmepreises in den Eigenbetriebes Straßen
sowie
 - nicht geplante Bestandsveränderungen aus dem Verkauf eines Objekts i. H. v. minus 176 TEUR.
- Anzumerken ist, dass in den Verkaufserlösen ein von der Gemeinnützigen Wohnungs-Gesellschaft (GWG) im Jahre 2004 übertragenes Objekt mit Verkaufserlösen i. H. v. TEUR 176 enthalten ist, welches bei der Übertragung in den Betriebszweig den Rücklagen zugerechnet wurde.

b) Sonstiger betrieblicher Ertrag/Sonstiger betrieblicher Aufwand (i. e. S. = Vermessung)

Abweichungen in den s. b. Erträgen /s. b. Aufwendungen liegen ursächlich in Vermessungsleistungen und betreffen u. a. größere Maßnahmen in Bliesheim sowie den aktivierungspflichtigen Anteil der Vermessung im Wohnneubaugebiet Gymnich (BP 119). Die saldierte Abweichung gegenüber der Planung beträgt plus TEUR 194 minus TEUR 65 => TEUR 129.

c) Sonstige Über-/Unterdeckungen

Sonstige Über- / Unterdeckungen betreffen im Wesentlichen die Positionen „Flurbereinigung Lechenich“ sowie das „periodenfremde Ergebnis“.

2.2. Periodenfremdes Ergebnis

Das periodenfremde Ergebnis zeigt einen Überschuss i.H.v. ca. TEUR 249, betreffend u. a. auch aus Neuvermessungen resultierende Kaufpreiszahlungen sowie – in Absprache mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - i.H.v ca. TEUR 231 der Rücknahme einer im Jahre 2002 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung (wegen unsicherem Projektfortschritt) betreffend einer Strommasterhöhung im BP 125 (= Gewerbegebiet Lechenich).

3. Fazit

Insgesamt liegt die Ergebnisabweichung der relativ exakt planbaren Einflüsse in einer vernachlässigbaren Größenordnung; anzumerken ist, dass die Personalkosten des gesamten Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft um ca. TEUR 86 unter dem Planansatz liegen. Die Ergebnisprognose im Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“ ist relativ stabil; gleichwohl müssten bei einer zukünftigen Übernahme der Beihilfezahlungen an Pensionäre zusätzlich ca. TEUR 50 ergebniswirksam in die Rückstellungen eingestellt werden.

4. Einschränkungen/Berichtsqualität

Auf die Darstellung der Bilanz zum Stichtag 31.12.2004 wird verzichtet, da aufgrund der terminlichen Situation (Stichtag der Auswertung: 07.01.2005 – Vorlagetermin: 12.01.2005) zwingend notwendige und umfangreiche Abschlussarbeiten nicht durchgeführt werden können.

Anzumerken ist jedoch, dass alle für die Darstellung der Ertragslage wesentlichen und bekannten Einflussfaktoren in der Ergebnisdarstellung berücksichtigt worden sind.

5. Liquidität

Für die außerhalb des Wirtschaftsplans 2003 im Dezember 2003 getätigten beiden Zukäufe im Bahnhofsbereich Liblar sowie für Teile des Zukaufvolumens 2004 wurden im März 2004 zwei Darlehen über jeweils TEUR 500 - in Summe TEUR 1.000 – aufgenommen.

Diese Zukäufe/Kreditaufnahmen – das Jahr 2003 betreffend - haben auf das Zukauf- bzw. Kreditvolumen des Jahres 2004 i.H.v. geplant TEUR 2.000 Anrechnung gefunden.

Im Dezember 2004 stand ein im Jahre 1999 aufgenommenes Darlehen (zwecks Zwischenfinanzierung der Zukäufe im Wohnbaugebiet Gymnich) i. H. v. TEUR 1.585 zur Tilgung an; diese Rückzahlung ist mit einer mittelfristigen Darlehensaufnahme i.H.v. TEUR 1.000 verknüpft worden, da die tatsächliche Vermarktung des BP 119 erst im III. Quartal 2004 aufgrund verzögerter Bodenprospektion beginnen konnte.

Weitere Kreditaufnahmen stehen ggf. nach der Genehmigung des Wirtschaftsplans an, insbesondere, wenn im Rahmen weiterer Verkäufe nicht kurzfristig die entsprechenden Finanzmittel dem Eigenbetrieb zufließen.

Liquiditätsmäßige Probleme können – das Jahr 2005 und den gesamten Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft betreffend – insbesondere dann eintreten, wenn die geplanten Umsatzerlöse nur teilweise realisiert werden können; z. Zt. kann die Liquidität als ausreichend angesehen werden.

Betriebszweig Hochbau und Gebäudewirtschaft 02200		2004	2004	2004	2004	2004
		HH-Ansatz (Plan) (€) p. a.	Anordn.-Soll (Plan) (€) 01 - 12 / 2004.	Anordn.-Soll (Ist) (€) 01 - 12 / 2004.	Anordn.-Soll (Ist) (€) 01 - 12 / 2004.	ertragsorientiert Saldo (€) (Ist - Plan)	ertragsorientiert Quote (%) (Abw./Plan)*100
1.0						
1.	Umsatzerlöse	11.695.229	11.695.229	11.917.830	222.601	1,9
a	Verkaufserlöse	0	0	229.949	229.949	#DIV/0!
c	Erschließungsbeiträge/Schul- Sportpauschale	928.000	928.000	953.000	25.000	2,7
d1	Mieten (intern) / Stadt und and. Eigenbetriebe	9.229.574	9.229.574	9.209.592	-19.982	-0,2
d2	Mieten (intern) / Eigenbetrieb Immobilienw.	180.905	180.905	143.650	-37.255	-20,6
d3	Mieten (intern) / Neubauten > 01.07.1999	547.000	547.000	544.584	-2.416	-0,4
e1	Mieten (extern / ohne GWG)	75.000	75.000	41.687	-33.313	-44,4
e2	Mieten (extern / nur GWG)	150.000	150.000	174.617	24.617	16,4
e3	Pachten	0	0	0	0	#DIV/0!
e4	Erbbauszinsen	0	0	0	0	#DIV/0!
e5	Nebenkosten / Abstandszahlungen	2.000	2.000	13.845	11.845	592,2
f	Vermessungserlöse (extern)	0	0	0	0	#DIV/0!
g	Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen	582.750	582.750	582.750	0	0,0
h	Sonstige Erlöse (u.a. Gest.-V./Zuschüsse)	0	0	24.156	24.156	#DIV/0!
2.	Bestandsveränderungen	0	0	-237.546	-237.546	#DIV/0!
3.	Aktivierete Eigenleistungen	61.000	61.000	61.000	0	0,0
4.	Sonst. Betriebl. Erträge	272.900	272.900	303.838	30.938	11,3
a	Berechnung v. Leistungen	0	0	0	0	#DIV/0!
b	Erträge aus Verzicht Trägerdarlehen	0	0	0	0	#DIV/0!
c	Verwaltungsgebühren (u.a. Ausschr./Kataster)	4.900	4.900	818	-4.082	-83,3
d	Erstatt. O.-Entwäss. / Erträge Umlag.-Verf./Ausgl.	0	0	0	0	#DIV/0!
e1	Periodenfremde Erträge (Allg./u.a Verk. VJ)	12.000	12.000	11.274	-726	-6,1
e2	Erträge a. d. Auflösung von Rückstellungen	5.000	5.000	5.000	0	0,0
e3	Erträge a. d. Auflösung von Wertberichtig.	0	0	0	0	#DIV/0!
f	Erträge aus Vermessung (intern)	0	0	0	0	#DIV/0!
g	Übrige Erträge (u.a. VK AV, A.O.)	251.000	251.000	286.746	35.746	14,2
	<i>Einnahmen (ohne 11.)</i>	<i>12.029.129</i>	<i>12.029.129</i>	<i>12.045.122</i>	<i>15.993</i>	<i>0,1</i>
5.	Materialaufwand	2.153.905	2.153.905	2.615.578	461.673	21,4
a	RH/B/bez. Waren (Grundstücke)	12.000	12.000	12.000	0	0,0
b1	Aufw. f. bez. Leistungen (Allgemein)	53.000	53.000	7.903	-45.097	-85,1
b2.1	Aufw. f. bez. Leistungen (Miet/Pacht./NK.-extern)	207.000	207.000	210.955	3.955	1,9
b2.2	Aufw. f. bez. Leistungen (Miet/Pacht.-intern)	138.905	138.905	101.674	-37.231	-26,8
b3	Aufw. f. bez. Leistungen (Gas/S/Wass.)	68.000	68.000	59.435	-8.565	-12,6
b4	Aufw. f. bez. Leistungen (Reinigung)	250.000	250.000	368.558	118.558	47,4
b5	Aufw. f. bez. Leistungen (Unterhaltung)	638.000	638.000	773.953	135.953	21,3
b6	Aufw. f. bez. Leistungen (Sondermaßnahmen +V.J.)	668.000	668.000	765.700	97.700	14,6
b7	Zuführung Budgetrückstellung (to/or/P)	469.500	469.500	662.646	193.146	41,1
b8	Auflösung Budgetrückstellung (to/or/P)	-344.500	-344.500	-344.500	0	0,0
b9	Aufw. f. bez. Leistungen (Vermessung)	0	0	0	0	#DIV/0!
b10	Korrektur Materialaufwand durch Skonto	-6.000	-6.000	-2.744	3.256	-54,3
6.	Personalaufwand	3.114.740	3.114.740	2.997.631	-97.642	-3,1
a	Löhne	1.292.300	1.292.300	1.215.933	-56.900	-4,4
b1	Gehälter Angestellte/pausch. Kürzung	850.240	850.240	956.531	106.291	12,5
b2	Besoldung Beamte	162.600	162.600	159.685	-2.915	-1,8
c	Gesetzlicher Sozialaufwand	661.300	661.300	528.579	-132.721	-20,1
d	Sonst. Pers.-Aufwand (ZVK/KATZ/Unterst.)	140.800	140.800	129.403	-11.397	-8,1
e	Pensionsrückstellungen	7.500	7.500	7.500	0	0,0
7.	Abschreibungen Anlageverm.	1.660.000	1.660.000	1.660.000	0	0,0
8.	Sonst. betriebl. Aufwand.	434.701	434.701	455.316	20.615	4,7
a	Verw.-Kosten-Umlage	272.100	272.100	272.100	0	0,0
b	Versicherungen	41.000	41.000	35.261	-5.739	-14,0
c	Beitr./Mitgl./Gebühr./s. Grundst.-Aufw.	20.000	20.000	16.758	-3.242	-16,2
d	Vermessung / Katasterunterlagen	0	0	80	80	#DIV/0!
e	Kiz-Kosten	3.000	3.000	3.934	934	31,1
f	Bürob./EDV/Tel./Porto/Zeitschr./Büch./Ans.	18.000	18.000	14.965	-3.035	-16,9
g	Fortbildungskosten/Reise- und Fahrtkosten	7.000	7.000	10.268	3.268	46,7
h1	Rechts- und Beratungskosten	11.000	11.000	0	-11.000	-100,0
h2	Jahresabschluss-Prüfungskosten	20.000	20.000	18.566	-1.434	-7,2
i	Nebenkosten des Geldverkehrs	300	300	2.787	2.487	828,9
j	Werkzeuge u. Kleingeräte	3.000	3.000	457	-2.543	-84,8
k	Kosten Umlagungsverfahren/Ant. Erschl.-K.	0	0	0	0	#DIV/0!
l	Periodenfremder Aufwand	12.000	12.000	30.335	18.335	152,8
m	Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.301	27.301	49.805	22.504	82,4
	<i>Betriebsergebnis</i>	<i>4.665.783</i>	<i>4.665.783</i>	<i>4.316.598</i>	<i>-368.653</i>	<i>-7,9</i>
9.	Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	0	#DIV/0!
10.	Erträge aus Wertp./Ausleih.	0	0	0	0	#DIV/0!
11.	Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge	80.000	80.000	95.988	15.988	20,0
a	Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge (intern)	70.000	70.000	76.000	6.000	8,6
b	Sonst. Zinsen und ähnl. Erträge (extern)	10.000	10.000	19.988	9.988	99,9
12.	Zinsen u. ä. Aufwendungen	4.915.283	4.915.283	4.808.072	-107.211	-2,1
a	Zinsaufwendungen (kfr./extern)	4.000	4.000	0	-4.000	-100,0
b	Zinsaufwendungen (kfr./extern) - EK Verzins.	3.544.283	3.544.283	3.545.847	1.564	0,0
c	Zinsaufwendungen (kfr./intern) - Verr. BZ	0	0	0	0	#DIV/0!
d	Zinsaufwendungen (lfr./extern)	1.367.000	1.367.000	1.352.225	-14.775	-1,1
	<i>Neutrales Ergebnis</i>	<i>-4.835.283</i>	<i>-4.835.283</i>	<i>-4.802.084</i>	<i>33.199</i>	<i>-0,7</i>
14.	Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	-169.500	-169.500	-485.487	-335.454	197,9
21.	Sonstige Steuern (u.a. Grundsteuer)	8.000	8.000	4.513	-3.487	-43,6
22.	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-177.500	-177.500	-490.000	-331.967	187,0

Anmerkungen zum Bericht 01 - 12 / 2004 des Betriebszweigs "Hochbau und Gebäudewirtschaft"

Vorhemerkungen

Der Wirtschaftsplans 2004 am 09.12.2003 vom Rat der Stadt Erfstadt – nach vorausgegangener Beratung und Beschlussempfehlung am 25.11.2003 im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft - genehmigt; der Wirtschaftsplan endete mit einem Ergebnis von minus EUR 164.000.

Aufgrund einer pauschalen Erhöhung der Eigenkapitalverzinsung im Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“, welche ursächlich in der Kürzung des Weihnachtsgeldes für Beamte begründet ist - werden dem Eigenbetrieb im Laufe des Jahres 2004 wahrscheinlich Mittel i.H.v. TEUR 9 entzogen. Diese Kürzung betrifft zu etwa 66 % (entsprechend TEUR 6) auch den Betriebszweig „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ und ist in den Planwerten 2004 eingearbeitet und besonders gekennzeichnet

Zu Beginn des Jahres 2004 (d. h. nach der Erstellung des Wirtschaftsplans 2004) wurde rückwirkend den Jahresabschluss 2003 betreffend entschieden, zukünftig auch Pensions-Pflichtrückstellungen für eine beamtete Mitarbeiterin zu bilden, da nur so ein uneingeschränktes Testat der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft möglich ist. Somit werden sich im turnusmäßigen Tertialberichtsweisen folgende Abweichungen zu den (anteiligen) Jahreswerten des verabschiedeten Wirtschaftsplans im Betriebszweig zeigen:

<u>Planergebnis 2004 / vorläufig</u>	i.H.v.	- 164.000 €
- pauschale Erhöhung der Eigenkapitalverzinsung (Reduzierung Personalkosten)	i.H.v.	- 6.000 €
- <u>Zuführung Pensionsrückstellungen 2004</u>	i.H.v.	- 7.500 €
Planergebnis 2004 / aktueller Stand	i.H.v.	- 177.500 €

Weiterhin wurden im Rahmen von Strukturänderungen innerhalb des Jahresabschlusses 2003 (d. h. Kontenzuordnungen und daraus resultierende Bilanzansweise im Wesentlichen gemäß EigVO sowie sonstige geringfügige Verschiebungen zwischen Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen) im Berichtsweisen entsprechend ergebnisneutral angepasst.

1. Abgrenzungen innerhalb der Ergebnisrechnung

In den HGB-Ziffern 3, 4, 5, 7, 11 und 12 sind Abgrenzungen gegenüber den Konten der Buchhaltung in Höhe der erwarteten (anteiligen) Einnahmen/Erträge bzw. Aufwendungen des Jahres 2004 enthalten.

2. Die Ergebnisabweichung (in TEUR) betrifft nachfolgend aufgeführte Positionen gegenüber der anteiligen Jahresplanung, wobei besonders gekennzeichnete Positionen (*) nachstehend gesondert erläutert werden :

	TEUR		
<u>Einnahmen / Ertrag</u>			
- Umsatzerlöse/Verkaufserlöse	i.H.v.	+	223 *
- Bestandsveränderungen	i.H.v.	-	237 *
- Aktivierte Eigenleistungen	i.H.v.		0
- Sonstige betriebliche Erträge	i.H.v.	+	31
-- davon periodenfremde Erträge	i.H.v.	-	1
- <u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u>	i.H.v.	+	10
Gesamtabweichung Einnahmen / Ertrag	i.H.v.	+	26
<u>Ausgaben / Aufwendungen</u>			
- Grundstückszukäufe/Materialaufwand	i.H.v.	+	456 *
- Personalaufwand	i.H.v.	-	98
- Abschreibungen	i.H.v.		0
- Sonstiger betrieblicher Aufwand	i.H.v.	+	21
-- davon periodenfremde Aufwendungen	i.H.v.	-	18 *
- Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	i.H.v.	-	17 *
- <u>Sonstige Steuern</u>	i.H.v.	-	4
Gesamtabweichung Ausgaben / Aufwendungen	i.H.v.	+	358
Saldo = Abweichung zum Wirtschaftsplan	i.H.v.	-	332

Die Ergebnisabweichung gegenüber der anteiligen Jahresplanung resultiert im Wesentlichen aus Positionen, welche im Zusammenhang betrachtet werden müssen:

2.1. Periodenergebnis

a) Umsatzerlöse / Bestandsveränderungen / Mieteinnahmen

Abweichungen in den Umsatzerlösen i. H. v. ca. plus TEUR 223 resultieren aus dem Verkauf eines im Bestand befindlichen Gebäudes nebst Grundstück; eine ähnliche Größenordnung (minus TEUR 238) zeigen entsprechend die Bestandsveränderungen.

Die restlichen Abweichungen in den Positionen „Umsatzerlöse“ haben marginalen Charakter.

b) Sonstiger betrieblicher Ertrag/Sonstiger betrieblicher Aufwand

Abweichungen in den s. b. Erträgen /s. b. Aufwendungen liegen ursächlich im periodenfremden Ergebnis und sind nachstehend erläutert.

c) Materialaufwand (Unterhaltung und Sondermaßnahmen)

Der Materialaufwand – insbesondere für die wesentlichen Positionen „Unterhaltung“ und „Sondermaßnahmen“ – ist stichtagsbedingt; Nachlaufkosten des Betrachtungszeitraums sind zu erwarten und in einer Größenordnung von TEUR 50 berücksichtigt.

Gleichfalls ist die Struktur des Aufwands für Unterhaltungs- und Sondermaßnahmen des Jahres abgeleitet aus den Mittelwerten der Wirtschaftspläne 2003 und 2004. Durch Bearbeitung von in Vorperioden verschobener Projekte – insbesondere von Projekten aus dem Wirtschaftsjahr 2003 – können sich (sowohl über aktivierungspflichtige Maßnahmen als auch über Auflösung von Sanierungsrückstellung) i. V. m. neuen Projektverschiebungen aus dem laufenden Jahr ergebniswirksame Änderungen der Ansätze für diese Positionen ergeben; die Schwankungsbreite kann ergebniswirksam etwa +/- TEUR 50 betragen. Gleichfalls müssten bei einer zukünftigen Übernahme der Beihilfezahlungen an Pensionäre weitere ca. TEUR 50 ergebniswirksam in die Rückstellungen eingestellt werden.

Das Jahresergebnis ist durch nachfolgende (ungeplanten) Positionen i.H.v. TEUR 215 belastet:

- a) Zuführungen zu Sanierungsrückstellungen i.H.v. TEUR 200 zwecks Finanzierung der Maßnahmen im Wirtschaftsplan des Jahres 2005, davon für die Sanierung „Bonner Tor“ TEUR 130 sowie die anstehende Heizungssanierung im „Gymnasium Liblar“ TEUR 70;
- b) Sanierung Wegekreuze TEUR 15.

Bei normalisierter Betrachtung liegt das Jahresergebnis in der Größenordnung von minus TEUR 275, +/- der o.a. Vorbehalte.

d) Personalaufwand (i.V. mit Materialaufwand für bezogene Leistungen: Reinigung)

Bedingt durch längerfristige Krankheitsfälle und Austritten im städtischen Reinigungspersonal liegen die Reinigungskosten durch Fremdpersonal (vgl. 5.b.4) um ca. TEUR 118 über dem Planansatz.

Eine Kompensation findet i. H. v. ca. minus TEUR 86 über geringere Personalkosten statt, da diese Mitarbeiter (zukünftig) keine Lohnfortzahlungsansprüche haben bzw. bereits ausgeschieden sind. Anzumerken ist, dass in den Personalkosten die Aufwendungen für einen zusätzlichen Mitarbeiter enthalten sind, nicht jedoch im Wirtschaftsplan des Jahres 2004.

Weiterhin beinhaltet die Position „Reinigungskosten“ auch „ungeplante“ Reinigungskosten, z.B. Endreinigungen nach Baumaßnahmen. Im Rahmen des Jahresabschlusses 2004 werden diese Kosten – soweit möglich – den betreffenden Projekten zugeordnet bzw. im Bilanzbericht gesondert ausgewiesen.

e) Sonstige Über-/Unterdeckungen

Sonstige Über- / Unterdeckungen saldieren sich tendenziell gegen Null.

2.2. Periodenfremdes Ergebnis

Das periodenfremde Ergebnis zeigt (auf geringem Niveau) eine leichte Unterdeckung i.H.v. TEUR 19, davon ca. TEUR – 18 betreffend eine Nebenkostennachzahlung für das Haus Ganser in Lechenich.

3. Fazit

Insgesamt liegt die Ergebnisabweichung der relativ exakt planbaren Einflüsse in einer vernachlässigbaren Größenordnung; anzumerken ist, dass die Personalkosten des gesamten Eigenbetriebes Immobilienwirtschaft um ca. TEUR 86 unter dem Planansatz liegen.

4. Einschränkungen/Berichtsqualität

Auf die Darstellung der Bilanz zum Stichtag 31.12.2004 wird verzichtet, da aufgrund der terminlichen Situation (Stichtag der Auswertung: 07.01.2005 – Vorlagetermin: 12.01.2005) zwingend notwendige und umfangreiche Abschlussarbeiten nicht durchgeführt werden können.

Anzumerken ist jedoch, dass alle für die Darstellung der Ertragslage wesentlichen und bekannten Einflussfaktoren in der Ergebnisdarstellung berücksichtigt worden sind.

5. Liquidität

Im Vorgriff auf den zu bewilligenden Kreditrahmen durch den Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Werksausschuss Immobilienwirtschaft wurde per 10.11.2003 auf Basis des Wirtschaftsplan-Entwurfs 2004 ein weiterer Antrag über 1.000.000 € an die KfW im Rahmen des Programms „Wachstumsimpulse - Plus“ (u.a. für Investitionen in Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen) gestellt. Dieser Antrag wurde mit Datum 25.11.2003 von der KfW bewilligt; die Genehmigung durch die städtischen Gremien sowie der Abruf dieses Kredits sind zwischenzeitlich erfolgt.

Die Eckpunkte dieses KfW-Kredits 2004 sind weitgehend identisch mit dem im Jahre 2003 aufgenommenen Darlehen; darüber hinausgehende KfW-Kreditaufnahmen im Rahmen von Wachstumsprogrammen sind zur Zeit nicht (mehr) möglich.

Im IV. Quartal 2004 ist die zweite Tranche des genehmigten Kreditvolumens 2004 i. H. v. TEUR 1.000 aufgenommen worden. Dadurch bedingt wurde den KfW-Rahmenbedingungen für kommunale Kredite Rechnung getragen.

Weitere Kreditaufnahmen stehen ggf. nach der Genehmigung des Wirtschaftsplans an, insbesondere, wenn im Rahmen weiterer Verkäufe im Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“ nicht kurzfristig die entsprechenden Finanzmittel dem Eigenbetrieb zufließen

Liquiditätsmäßige Probleme können – das Jahr 2005 und den gesamten Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft betreffend – insbesondere dann eintreten, wenn die geplanten Umsatzerlöse in Betriebszweig „Bodenbevorratung und –entwicklung“ nur teilweise realisiert werden können; z. Zt. kann die Liquidität als ausreichend angesehen werden.