

Lagebericht

I. Umsatzerlöse aus Gebäudebewirtschaftung und sonstige betriebliche Erträge

Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge	Ist	DM	121.063.767,20
	Plan	DM	123.489.200,00

Die Umsatzerlöse und sonstigen betrieblichen Erträge liegen um 2.425.432,80 DM unter dem Ansatz des Wirtschaftsplanes. Die Mehr- bzw. Mindereinnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

-2.477.074,97	DM	Nutzungsentgelte und Nebenkosten
33.936,95	DM	Mieten
17.705,22	DM	Sonstige betriebliche Erträge
<u>-2.425.432,80</u>	DM	

Die im städtischen Verwaltungshaushalt unter der Gruppierung 535 veranschlagten Nutzungsentgelte und Nebenkosten wurden in Höhe von 2.477.074,97 DM nicht in Anspruch genommen, weil sie von den betroffenen Nutzern aufgrund eingetretener Änderungen (z. B. nicht termingerechte Fertigstellung der Feuerwache 5) nicht zu leisten waren.

Die Mietreduzierung von 5.699,55 DM für die an die Polizeidirektion vermieteten Räume im Objekt Wunstorfer Landstraße 59 wurde für die Zeit des Umbaues des ehemaligen Rathauses Ahlem vorgenommen, weil die Polizei bereit war, während der Bauphase (9-10 Monate) im Gebäude in provisorische Räume zu ziehen. Die Alternative, eine ca. 32.400 DM teure Ausgliederung in anzumietende Container, wurde damit vermieden. Damit lag im Grunde eine Erlass-Situation vor, die gemäß ADA hätte abgewickelt werden müssen. Dies ist nicht berücksichtigt worden. Einen vergleichbaren Fall hat es seitdem nicht gegeben. Sollte es in Zukunft einen vergleichbaren Fall geben, so wird die ADA angewendet werden.

Bei den 89.000 DM, die an OE 41 zurückgezahlt wurden, handelte es sich um ein zu hoch angesetztes Nutzungsentgelt, das auf diese Weise ausgeglichen wurde. OE 41 hat in dieser Höhe die Zahlung des Nutzungsentgeltes im Dezember 2001 reduziert.

Auf diesen verwaltungsinternen Vorgang ist die ADA über Niederschlagung/Erlass von Forderungen nicht anwendbar

Nicht benötigte Zinsen in Höhe von 2.044.149,42 DM wurden an den städtischen Verwaltungshaushalt zurückgeführt.

Die gegenüber dem Planansatz höheren Mieteinnahmen resultieren im Wesentlichen aus dem Abschluss weiterer Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen für Anmietungen. Die sonstigen betrieblichen Erträge waren nicht planbar. Es handelt sich hierbei um Telefonkostenerstattungen, eine Versicherungsleistung für einen Feuerschaden und um eine Auflösung von Sonderposten.

II. Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung

Aufwendungen für Gebäudebewirtschaftung	Ist	DM	72.544.763,90
	Plan	DM	79.515.000,00

Die Aufwendungen für Gebäudewirtschaft setzen sich aus den Positionen Nebenkosten, Mieten für angemietete Gebäude und bauliche Unterhaltung mit Ansätzen in Höhe von 34.651.200 DM, 28.539.400 DM und 16.324.400 DM zusammen.

Die Aufwendungen für Nebenkosten betragen 33.958.925,41 DM. Damit wird der Ansatz dafür um 692.274,59 DM unterschritten.

Der Ansatz für Mieten für angemietete Gebäude wurde aus dem städtischen Verwaltungshaushalt übernommen und um 3.250.822,45 DM nicht in Anspruch genommen.

Die Aufwendungen für die bauliche Unterhaltung betragen 13.297.260,94 DM. Somit liegt bei dieser Position eine Ansatzunterschreitung in Höhe von 3.027.139,06 DM vor.

Diese Unterschreitungen relativieren sich, wenn die unter Ziffer VIII dargelegten periodenfremden Aufwendungen in die Betrachtung mit einbezogen werden.

III. Personalaufwand

Personalaufwand	Ist	DM	3.221.753,30
	Plan	DM	3.500.000,00

Die Unterschreitung des Planansatzes um 278.246,70 DM ergibt sich aus einer restriktiven Ausschöpfung bei der Besetzung der in der Stellenübersicht ausgewiesenen 25,5 Angestellten- und acht Beamtenstellen. Diese Zurückhaltung war geboten und vertretbar, solange das Leistungsprofil des Betriebes in den einzelnen Abteilungen noch nicht ausformuliert war.

IV. Abschreibungen

Abschreibungen	Ist	DM	43.410.615,69
	Plan	DM	20.551.000,00

Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen sind bei den Gebäuden und Außenanlagen die Wiederbeschaffungswerte. Basiswert für den Wiederbeschaffungszeitwert ist das Jahr 1913. Der Index für 2000 wurde gemäß den Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke des Statistischen Bundesamtes ermittelt. Zur Berücksichtigung des Sanierungsstaus wurden gestaffelt Abschläge vorgenommen, die in der Summe 20 v. H. ergaben.

Demgegenüber war Bemessungsgrundlage für den Planwert im Erfolgsplan 2001 der Vermögenswert aktuell, d. h. der um die Abschreibungen bereinigte Wiederbeschaffungswert mit dem Stichtag 31.12.1999. Das auf diese Weise ermittelte Gesamtvermögen wurde um 20 v. H. reduziert und danach mit dem durchschnittlichen Abschreibungssatz der Wohnungswirtschaft von 1,25 v. H. multipliziert.

Die gegenüber der Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2001 geänderte Berechnungsbasis führt zu einer Planansatzüberschreitung in Höhe von 22.859.615,69 DM.

V. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Sonstige betriebliche Aufwendungen	Ist	DM	858.251,39
	Plan	DM	1.570.000,00

Der Ansatz beruht auf Annahmen, die nicht durch Erfahrungen gestützt werden konnten. Eine sparsame Bewirtschaftung der Mittel sowie eine Umsetzung an sich geplanter Maßnahmen in folgenden Wirtschaftsjahren sind die Hauptursachen für eine Unterschreitung des Ansatzes um 711.748,61 DM.

VI. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Ist	DM	657.121,01
	Plan	DM	0,00

Die Einnahmen waren nicht planbar. Sie resultieren im Wesentlichen aus im Rahmen des Cashmanagements der Kämmerei zur Verfügung gestellten Liquiditätsreserven.

VII. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Ist	DM	26.629.037,28
	Plan	DM	28.062.400,00

Bei den Zinsen auf Altschulden gab es keine Abweichung vom Plan. Für das Wirtschaftsjahr 2001 war eine Kreditaufnahme in Höhe von 64.656.000,00 DM geplant. Realisiert wurde die Hälfte dieses Ansatzes. Dadurch verminderten sich die Aufwendungen um 1.433.362,72 DM.

An den städtischen Verwaltungshaushalt zurückgeführt wurde ein Betrag in Höhe von 2.044.149,42 DM. Die Differenz zur Ansatzunterschreitung resultiert aus den zum Zeitpunkt der Rückzahlung noch nicht gebuchten Verbindlichkeiten gegenüber dem Träger in Höhe von 458.081,96 DM und den erst im Jahr 2002 für den Neukredit fälligen Zinsen in Höhe von 152.660,00 DM.

VIII. Außerordentliches Ergebnis

Außerordentliche Erträge	Ist	DM	436.128,56
Außerordentliche Aufwendungen	Ist	DM	511.778,09

Erträge und Aufwendungen aus vorherigen Wirtschaftsjahren wurden im Jahr 2001 als periodenfremde Erträge und periodenfremde Aufwendungen erfolgswirksam berücksichtigt. Bei den außerordentlichen / periodenfremden Erträgen handelt es sich um Nebenkostenguthaben und Erstattungen aus Mietermäßigungen.

IX. Jahresergebnis

Jahresgewinn / Jahresverlust	Ist	DM	-25.019.182,87
	Plan	DM	-9.709.200,00

Die Ursache für den höheren als im Wirtschaftsplan 2001 angenommenen Jahresverlust liegt in der in Ziffer IV. erläuterten Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen. Bei einer Bereinigung des Jahresergebnisses um die dadurch eingetretene Ansatzüberschreitung hätte der Jahresverlust 2.159.568 DM betragen. Dies hätte gegenüber dem Planansatz eine Ergebnisverbesserung in Höhe von 7.549.632 DM zur Folge gehabt.

X. Ausblick

Die Umstellung der Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Abschreibungen hat Auswirkungen auf die Folgejahre. Das im Wirtschaftsplan 2002 ausgewiesene ausgeglichene Jahresergebnis wird tatsächlich ein Jahresverlust werden. Überlegungen zu Lösungsvarianten, die zu einem ausgeglichenen Jahresergebnis führen, wurden in der Zwischenzeit angestellt. Im Rahmen eines Stufenplans, der die schrittweise Anhebung der erwirtschafteten Abschreibungen vorsieht, wird nach derzeitigem Stand ein ausgeglichenes Jahresergebnis im Jahr 2030 erreicht sein.

Übersicht der Abweichungen des Erfolgsplanes 2001		Zeitraum Januar - Dezember 2001			
		Plan	Ergebnis	Abweichung	
		1	2	3	4
				absolut	in %
1.	Umsatzerlöse aus Gebäudebewirtschaftung	123.489.200	121.046.062	-2.443.138	-2%
	a) Nutzungsentgelte	88.515.300	0	0	0%
	b)				