

Vorlage Nr. 19/641-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss
für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt
am 05.12.2018

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt
Zwischenbericht zum 30.09.2018

A. Problem

Gem. § 25 des Bremischen Gesetzes für Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen des Landes und der Stadtgemeinden wird der Sondervermögensausschuss mindestens halbjährlich, jeweils zum Abschluss des zweiten und vierten Quartals, schriftlich über die Entwicklung der Erträge, der Aufwendungen und des Vermögensplans unterrichtet.

Gemäß des vom Senat beschlossenen standardisierten periodischen Berichtswesens an den Senat und den Haushalts- und Finanzausschuss über den Vollzug der Wirtschaftspläne der Sonstigen Sondervermögen ist eine quartalsweise Berichterstattung festgelegt, wobei auf die Berichterstattungspflicht für das jeweilige 1. Quartal verzichtet wurde. Entsprechend der Periodizität des Berichtswesens an den Senat und den Haushalts- und Finanzausschuss soll auch dem zuständigen Sondervermögensausschuss Bericht erstattet werden.

B. Lösung

Als Anlage 1 und 2 sind der von der WFB vorgelegte Zwischenbericht zum 30.09.2018 sowie ein Erläuterungsteil beigefügt. Bei den Prognosezahlen handelt es sich zudem um vorläufige Werte, die sich im Zuge des Jahresabschlusses noch verändern können.

Laut der im Zwischenbericht aufgezeigten Prognose für das Gesamtjahr wird der für 2018 vorgegebene Finanzrahmen eingehalten.

Trotz der höheren Geschäftbesorgungsentgelte und Sanierungskosten sowie der geringeren Grundstückserlöse fällt das Betriebsergebnis im Berichtszeitraum mit -2.810 T€ um 657 T€

besser aus als geplant. Das prognostizierte Jahresergebnis in Höhe von -4.669 T€ fällt in etwa plangemäß aus (-4.623 T€).

Mit der Anlage 3 wird ferner der für das Sondervermögen Überseestadt erstellte Managementreport zum 30.09.2018 vorgelegt, der unter anderem eine Übersicht und Erläuterung verschiedener Wirkungs-Planbilanz-Kennzahlen beinhaltet, die im Folgenden kurz dargestellt werden:

Kennzahlen aus dem Managementreport

Berichtsgrößen	ME	Berichtszeitraum			Gesamtjahr			
		Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.	Vorjahr
Erschließung	ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	0,8	1,0	-0,2	2,0	2,0	0,0	6,0
Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung	Anz.	880	100	780	950	200	750	37
- davon neue Arbeitsplätze	Anz.	136	25	111	150	50	100	16
- davon gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	744	75	669	800	150	650	21

Erläuterung der Tabelle:

In der Tabelle werden die einzelnen Berichtsgrößen Erschließung in ha, Vermarktung von Gewerbeflächen in ha, Anzahl der Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung sowie die Anzahl der Arbeitsplätze je ha in Relation zum Berichtszeitraum bzw. Gesamtjahr gesetzt.

Für das Planjahr 2018 mussten bereits Anfang 2017 auf Grundlage des damaligen Kenntnisstands Annahmen zur zeitlichen Umsetzung von Maßnahmen und der Höhe der durch sie eintretenden Wirkungen getroffen werden. Eine jährliche Aktualisierung der Planzahlen ist im Verfahren des Produktgruppen-Controllings nicht vorgesehen. Das kann insbesondere bei der Vermarktung und damit zusammenhängender Arbeitsplatzeffekte sowohl bei den 2017 für 2018 geplanten Jahresergebnissen als auch in der unterjährigen Betrachtung zu erheblichen Plan-Ist-Abweichungen führen. Ebenso lassen sich Fertigstellungstermine bei Erschließungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Planaufstellung für in der Zukunft liegende Zeitpunkte aufgrund immer wieder eintretender unkalkulierbarer Verzögerungen nur sehr schwer vorhersagen, wodurch es auch hier zu erheblichen Abweichungen bei der Plan-Ist-Betrachtung kommen kann.

Im Planjahr werden wie vorgesehen keine Erschließungsmaßnahmen fertig gestellt.

Die Vermarktung von Gewerbeflächen liegt im Berichtszeitraum mit 0,8 ha weitgehend im Plan (1,0 ha). In der Prognose für das Gesamtjahr wird davon ausgegangen, dass der Planwert von 2,0 ha erreicht wird.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden die Arbeitsplatz-Planwerte auf der Grundlage von Durchschnittswerten und in Abhängigkeit zu den geplanten Vermarktungen gebildet. Mit den

nunmehr im Berichtszeitraum getätigten Grundstücksverkäufen konnte der Planwert für das Gesamtjahr bereits deutlich überschritten werden.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Der Zwischenbericht des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Gender-Aspekte wurden anhand der Arbeitshilfe zur Gender-Checkliste geprüft.

Bei der Vermarktung von Grundstücken wird eine geschlechterspezifische Differenzierung der Arbeitsplatzeffekte nicht vorgenommen, da die Grundstückskäufer keine Angaben dazu machen können. Die sich an die Vermarktung anschließenden Investitionen liegen in der Regel in der Zukunft, so dass die daraus folgenden geschlechterspezifischen Arbeitsplatzeffekte zum Zeitpunkt der Vermarktung nicht durch die Unternehmen spezifizierbar sind.

Im Übrigen handelt es sich bei der Vorlage um einen Bericht, mit dem geschlechterneutrale Kennzahlen berichtet werden. Die Informationen richten sich an alle Bevölkerungsgruppen.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt nimmt den Zwischenbericht zum 30.09.2018 zur Kenntnis.

Zwischenbericht zum 30.09.2018

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

2. Vermögensplan

3. Maßnahmensbezogener Investitionsplan

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

1. Erfolgsplan											
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt											
lfd. Nr	01.01. - 30.09.2018	Berichtszeitraum					Gesamtjahr				
	Planungsgrößen	Ist	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr	Prognose	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr
	Gewinn- und Verlustrechnung	T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	T€	%	T€
1	Umsatzerlöse	3.422	6.592	-3.170	-48	13.861	4.736	8.789	-4.053	-46	5.825
1a	davon Mieten und Erbbauzinsen	1.560	1.190	371	31	1.508	2.111	1.586	525	33	2.085
1b	davon Grundstückserlöse	1.536	5.250	-3.714	-71	11.824	2.300	7.000	-4.700	-67	3.370
1c	davon übrige Erlöse	326	152	174	114	528	326	203	123	61	370
2	Bestandsveränderung	-198	-3.500	3.302	-94	-343	-389	-4.667	4.278	-92	-421
3	sonstige Erträge	211	69	142	205	69	248	92	156	169	18.601
4	Gesamtleistung	3.435	3.161	274	9	13.587	4.595	4.214	381	9	24.006
5	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe/bezogene Waren	0	0	0		0	0	0	0		0
6	bezogene Leistungen	3.112	3.455	-344	-10	3.571	4.970	4.607	362	8	4.444
6a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	1.011	960	51	5	1.007	1.431	1.280	151	12	1.362
6b	davon liegenschaftsbezogenen	199	391	-192	-49	372	385	521	-136	-26	523
6c	davon Unterhaltung Infrastruktur	1.516	2.030	-514	-25	1.678	2.707	2.707	0	0	2.064
6d	davon Sanierung Infrastruktur	0	0	0		0	0	0	0		0
6e	davon Sanierung Gebäude	315	0	315		135	335	0	335		176
6f	davon Spiel- und Sportanlagen	2	22	-20	-91	3	4	29	-25	-86	4
8g	davon Marketing	23	36	-13	-36	23	48	48	0	0	32
6h	davon übriger Aufwand	46	17	29	166	352	60	23	37	162	283
7	Abschreibungen	3.004	2.959	45	2	3.011	4.005	3.945	60	2	4.008
8	sonstiger betrieblicher Aufwand	130	214	-84	-39	139	289	285	5	2	605
8a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	0	0	0		0	0	0	0		0
8b	davon Marketing	121	190	-69	-36	106	254	254	0	0	208
8c	davon Unterhaltung Infrastruktur	0	0	0		0	0	0	0		0
8d	davon übriger Aufwand	9	23	-15	-63	33	36	31	5	15	397
9	Summe Aufwand	6.245	6.628	-382	-6	6.722	9.264	8.837	427	5	9.056
10	Betriebsergebnis	-2.810	-3.467	657	-19	6.865	-4.669	-4.623	-46	1	14.950
11	Beteiligungsergebnis	0	0	0		0	0	0	0		0
12	Zinserträge	0	0	0		84	0	0	0		84
13	Zinsaufwand	0	0	0		0	1.000	1.000	0	0	1.714
	davon Verzinsung Ges.kto.	0	0	0		0	1.000	1.000	0	0	1.714
	davon sonst. Zinsen	0	0	0		0	0	0	0		0
14	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0		0	0	0	0		0
15	Ergebnis nach Steuern	-2.810	-3.467	657	-19	6.949	-5.668	-5.623	-45	1	13.320
16	Sonstige Steuern	249	201	48	24	293	249	268	-19	-7	288
17	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-3.059	-3.668	609	-17	6.656	-5.918	-5.891	-27	0	13.031

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

2. Vermögensplan												
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt												
lfd. Nr.	Bezeichnung	Berichtszeitraum					Gesamtjahr					
		01.01. - 30.09.2018	lst	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr	Prognose	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr
			T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	T€	%	T€
1	Investitionen	10.374	21.298	-10.924	-51	3.208	13.634	28.398	-14.764	-52	6.417	
1a	<i>beschlossene Maßnahmen</i>	10.374	7.936	2.438	31	3.208	13.634	10.582	3.053	29	6.417	
1b	<i>geplante Maßnahmen</i>	0	13.362	-13.362	-100	0	0	17.816	-17.816	-100	0	
2	Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0	0		0	0	0	0		0	
3	Zuführung von Rücklagen	101	2.722	-2.621	-96	22.242	0	3.629	-3.629	-100	21.836	
4	Kredittilgung	0	0	0		0	0	0	0		0	
5	Abführung an den Haushalt	0	2.160	-2.160	-100	0	2.880	2.880	0	0	0	
6	Summe Mittelbedarf	10.475	26.180	-15.705	-60	25.450	16.514	34.907	-18.393	-53	28.252	
7	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-3.059	-3.668	609	-17	6.656	-5.918	-5.891	-27	0	13.031	
8	Abschreibungen	3.004	2.959	45	2	3.011	4.005	3.945	60	2	4.008	
9	Restbuchwerte Anlagenabgänge	69	0	69		12.301	69	0	69		2.683	
10	Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen / Erträge	87	3.431	-3.344	-97	274	1.241	5.575	-4.333	-78	2.014	
11	Entnahme von Eigenmitteln	10.224	15.291	-5.067	-33	3.080	12.438	20.388	-7.949	-39	0	
12	Kreditaufnahme	0	0	0		0	0	0	0		0	
13	Erhaltene Drittmittel	161	6.638	-6.476	-98	361	3.331	8.850	-5.519	-62	5.005	
13a	<i>davon GRW-Mittel</i>	0	0	0		203	0	0	0		657	
13b	<i>davon GRW-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0		0	0	0	0		0	
13c	<i>davon GAK-Mittel</i>	0	0	0		-7	1.300	0	1.300		-83	
13d	<i>davon GAK-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	3.900	-3.900	-100	0	0	5.200	-5.200	-100	0	
13e	<i>davon EFRE-Mittel</i>	0	1.899	-1.899	-100	0	752	2.532	-1.780	-70	3.191	
13f	<i>davon EFRE-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0		0	0	0	0		0	
13g	<i>davon Nationale Projekte Städtebau (BUND)</i>	0	839	-839	-100	0	1.118	1.118	0	0	1.075	
13h	<i>davon Beitrag Privater Spiel- u Sportanlagen</i>	161	0	161		165	161	0	161		165	
13i	<i>davon ÖPNVG für Verkehrskonzept</i>	0	0	0		0	0	0	0		0	
14	Zuführung aus dem Haushalt	-11	1.530	-1.541	-101	-233	1.347	2.040	-693	-34	1.511	
14a	<i>davon für beschlossene Maßnahmen</i>	-11	555	-566	-102	-233	1.347	740	607	82	1.511	
14b	<i>davon für geplante Maßnahmen</i>	0	975	-975	-100	0	0	1.300	-1.300	-100	0	
14c	<i>davon für Geschäftsbesorgung Sofortprogramm Wohnen</i>	0	0	0		0	0	0	0		0	
15	Summe Mittelherkunft:	10.475	26.180	-15.705	-60	25.450	16.514	34.907	-18.393	-53	28.252	

Maßnahmenbezogener Investitionsplan

01.01. - 30.09.2018			Berichtszeitraum					Gesamtjahr				
lfd. Nr.	Bezeichnung	Projekte	Ist T€	Plan T€	Abw. abs. T€	Abw. %	Vorjahr T€	Prognose T€	Plan T€	Abw. abs. T€	Abw. %	Vorjahr T€
1	Immaterielle Wirtschaftsgüter			0	0					0		
	Summe immaterielle Wirtschaftsgüter		0	0	0		0	0	0	0		0
2	Unbebaute und bebaute Grundstücke											
	2.1 bewilligte Maßnahmen	Umbau Bahnmeisterei	9	0	3		37	9	0	3		47
		Sanierung Musikergebäude	0	0	0		3	0	0	0		3
		Gebäudesanierung Sonstige	3	0	3		91	3	0	3		208
	2.2 geplante Maßnahmen	Grunderwerb Kellogg	0	6.600	-6.600	-100	0	0	8.800	-8.800	-100	0
		Grunderwerb Vollers - Schuppen 4	0	338	-338	-100	0	0	450	-450	-100	0
		Sanierung Reetec-Gebäude	0	0	0		0	0	0	0		0
	Summe unbebaute und bebaute Grundstücke		12	6.938	-6.932	-100	131	12	9.250	-9.244	-100	258
3	Maschinen und technische Anlagen											
	Summe Maschinen und technische Anlagen		0	0	0		0	0	0	0		0
4	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung											
	Summe Betriebs- und Geschäftsausstattung		0	0	0		0	0	0	0		0
5	Finanzanlagen / Beteiligungen											
	5.1 bewilligte Maßnahmen	Ausgleichsmaßnahme Lesum		0	0		0	0	0	0		0
		Erschließung Quartier Überseetor	35	251	-216	-86	2	67	334	-267	-80	2
		Erschließung Quartier Hafenvorstadt	293	227	66	29	355	1.353	303	1.050	347	773
		Erschließung Quartier Europahafen	1.295	11	1.284	11.412	217	1.721	15	1.706	11.370	481
		Erschließung Quartier Hafenkante	7.924	7.372	552	7	1.663	9.212	9.829	-617	-6	3.491
		Projektsteuerung	495	0	495		419	660	0	660		668
		davon Vergütung	495	0	495		415	660	0	660		665
		davon Marketing	0	0	0		4	0	0	0		3
		Grundlagenplanung	85	33	52	160	52	129	44	86	197	129
		Hochwasserschutz	16	0	16		26	68	0	68		26
		Straßensanierung	1	0	1		100	13	0	13		114
		Fortführung ZZZ	37	43	-6	-13	43	50	57	-7	-12	50
		Verkehrskonzept	18	0	18		40	25	0	25		34
		Spiel- und Sportanlagen	137	0	137		162	290	0	290		391
		Anleger Landmarktower	27	0	27		0	34	0	34		0
	5.2 geplante Maßnahmen	Erschließung Quartier Hafenkante	0	3.900	-3.900	-100	0	0	5.200	-5.200	-100	0
		Ausgleichsmaßnahme Lesum / Rückbau Überseehafen	0	690	-690	-100	0	0	920	-920	-100	0
		Entwicklung Südseite Europahafen	0	0	0		0	50	0	50		0
		Projektsteuerung	0	0	0		0	843	0	843		0
		Verkehrskonzept	0	0	0		0	440	0	440		0
		Platz zwischen Schuppen 1 und 3	0	47	-47	-100	0	0	63	-63	-100	0
		Straßensanierung	0	788	-788	-100	0	0	1.050	-1.050	-100	0
	Summe Anlagen im Bau		10.362	13.361	-2.999	-22	3.077	13.622	19.148	-4.193	-22	6.159
6	Summe Übrige Investitionen unter 250 T€											
	Summe Investitionen		10.374	20.298	-9.924	-49	3.208	13.634	28.398	-14.764	-52	6.417

Controllingbericht per 30.09.2018

für das sonstige Sondervermögen Überseestadt

Erläuterungen

1. Erfolgsplan

Lfd. Nr. 1: Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum wurden durch Vermietung und Erbbauzinsen Erlöse in Höhe von 1.560 T€ generiert, so dass der Planwert um 371 T€ überschritten wurde (+31%). Ursächlich hierfür sind die Anpassung von Mietkonditionen bei diversen Objekten, nicht planbare Erlöse für die Vermietung von Flächen für Baustelleneinrichtungen sowie nicht geplante Erbbauzinsen für den Schuppen 4, da für diesen bereits der Verkauf angedacht war.

Die im Berichtszeitraum erzielten Grundstückserlöse in Höhe von 1.536 T€ unterschreiten den Plan um 3.714 T€ (-71%). Zum 30.09.2018 wurden neben einem Grundstücksverkauf aus dem Vorjahr drei weitere Verkäufe mit Erlösen in Höhe von insgesamt 1.536 T€ gebucht, so dass es hier zu einer Planunterschreitung in Höhe von 3.714 T€ kommt. Auch in der Prognose für das Gesamtjahr wird davon ausgegangen, dass der Planwert in Höhe von 7.000 T€ nicht erreicht wird (Prognose 2018: 2.300 T€ / -67%). Hierbei handelt es sich um zeitliche Verschiebungen geplanter Grundstücksveräußerungen. Es werden in 2018 voraussichtlich einige Grundstückskaufverträge (Kopf Europahafen, Kaffeequartier) abgeschlossen, deren Zahlungseingänge aber erst in 2019 zu erwarten sind.

Die übrigen Erlöse in Höhe von 326 T€ im Rahmen des Verkaufs der Getreideverkehrsanlage weisen neben einer Kostenbeteiligung in Höhe von 60 T€ für die Herichtung des Waschplatzes die Erträge aus Nebenkostenabrechnungen aus. Im Berichtszeitraum wird der Plan um 174 T€ überschritten (+114%). Die Prognose für 2018 fällt mit 326 T€ um 123 T€ höher aus als der Plan (+61%).

Lfd. Nr. 2: Bestandsveränderungen

Hierbei handelt es sich um die nicht liquiditätswirksamen Restbuchwerte der verkauften Grundstücke aus dem Umlaufvermögen, die im Berichtszeitraum im Plan um et-

wa 1/3 niedriger ausgewiesen werden, als die geplanten Verkaufserlöse. Die Jahresprognose der Bestandsveränderungen in Höhe von -389 T€ wurde entsprechend der konkret zu erwartenden Grundstückserlöse und jeweiligen Restbuchwerte angepasst und fällt gegenüber dem Plan (-4.667 T€) um 4.278 T€ niedriger aus (-92%).

Lfd. Nr. 3: sonstige Erträge

In den sonstigen Erträgen werden im Wesentlichen nicht regelmäßig auftretende Geschäftsfälle dargestellt, die aufgrund ihrer Unplanbarkeit nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigt werden können. Neben dem Gewinn aus einem Grundstücksverkauf aus dem Anlagevermögen in Höhe von 100 T€ wurde im Berichtszeitraum der nicht liquiditätswirksame Ertrag aus der Auflösung von Sonderposten der Spiel- und Sportanlagen in Höhe von 111 T€ gebucht. Da die Anlage zurzeit erweitert wird, wurde die Prognose für das Gesamtjahr um insgesamt 156 T€ auf 248 T€ erhöht.

Lfd. Nr. 4: Gesamtleistung

Für den Berichtszeitraum ergeben die vorgenannten Positionen Erträge in Höhe von 3.435 T€ (Plan: 3.161 T€) und überschreiten den Plan um 274 T€ (+9%). Insbesondere durch die höheren Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen fällt die Prognose für das Gesamtjahr in Höhe von 4.595 T€ um 381 T€ (+9%) höher aus als geplant.

Lfd. Nr. 6: bezogene Leistungen

Die bezogenen Leistungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Geschäftsbesorgungsentgelte, liegenschaftsbezogene Aufwendungen, Instandhaltung von Infrastruktur sowie Instandhaltung von Gebäuden. Im Berichtszeitraum wurden bezogene Leistungen in Höhe von 3.112 T€ anstatt der geplanten 3.455 T€ gebucht. Die Unterschreitung des Planwertes resultiert maßgeblich aus den nachfolgend aufgeführten Faktoren.

Die Geschäftsbesorgungsvergütung setzt sich zusammen aus den an die WFB Wirtschaftsförderung GmbH und an die bremenports in 2018 zu leistenden Entgelte im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens, der Entwicklung der Überseestadt und den damit verbundenen hafenbezogenen Aufgaben. Die Geschäftsbesorgungsvergütung an die WFB Wirtschaftsförderung GmbH fällt im Berichtszeitraum mit 711 T€ um 105 T€ höher aus als geplant. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus einer Anpassung der Geschäftsbesorgungsvergütung der WFB bzw. irrtümlich dem Investitionsplan zugeordnete Posten. Die bremenports hat für die Durchführung der hafenbezogenen Aufgaben sowie die Unterhaltung der öf-

fentlichen Infrastruktur einschließlich der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten im Berichtszeitraum 300 T€ in Rechnung gestellt, so dass der Plan zunächst um 54 T€ unterschritten wird. Im Berichtszeitraum fällt somit die Geschäftsbesorgungsvergütung insgesamt um 51 T€ höher aus als geplant. Aufgrund der höheren Geschäftsbesorgungsvergütung an die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH wird der Jahresplan in Höhe von 1.280 T€ um 151 T€ überschritten (+12%).

Bei den liegenschaftsbezogenen Leistungen wird der Planwert von 199 T€ um 192 T€ unterschritten (-49%). Ursache hierfür sind zeitlich verschobene Instandhaltungsmaßnahmen bei verschiedenen Objekten. Für das Gesamtjahr wird deswegen erwartet, dass der Planwert von 521 T€ um 136 T€ (-26%) unterschritten wird.

Der Aufwand für die Unterhaltung der Infrastruktur beträgt im Berichtszeitraum 1.516 T€ und liegt damit 514 T€ unter dem Planwert von 2.030 T€ (-25%). Es wird davon ausgegangen, dass der Planwert in Höhe von 2.707 T€ für das Berichtsjahr erreicht wird.

Für die Sanierung von Gebäuden wurden im Berichtszeitraum 315 T€ (Prognose 2018: 335 T€) für die Sanierung des Schmutzwasserkanals der Getreideverkehrsanlage benötigt. Diese Maßnahme war Bestandteil der Regelung des Kaufvertrages und nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Bewilligung der Spiel- und Sportanlagen wurden jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von 29 T€ veranschlagt, davon 15 T€ für die Instandsetzung sowie 14 T€ für die Reinigung und lfd. Kosten. Instandsetzungsmaßnahmen sind im Berichtszeitraum keine angefallen, der Aufwand für die laufende Unterhaltung belief sich auf 2 T€. Für das Gesamtjahr werden Ausgaben in Höhe von 4 T€ prognostiziert und damit 25 T€ weniger als geplant

Bei den bezogenen Leistungen für Marketingmaßnahmen handelt es sich um den Betrieb und die Unterhaltung des Info-Centers. Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von 23 T€ angefallen, so dass der Planwert von 36 T€ um 13 T€ unterschritten wird (-36%). Für das Gesamtjahr wird von der Einhaltung des Planwertes ausgegangen.

Der im Berichtszeitraum entstandene übrige Aufwand von rd. 46 T€ resultiert insbesondere aus der Behebung von Schadensfällen (6 T€), erforderliche Baumfällungen (6 T€), Wertempfehlungen (20 T€) sowie sonstigen Baunebenkosten und Gebühren (10 T€). Der Jahresplanwert in Höhe von 23 T€ wird voraussichtlich um 37 T€ überschritten.

Im Berichtszeitraum wird der Plan in Höhe von 3.455 T€ insbesondere aufgrund des geringeren Aufwands bei den liegenschaftsbezogenen Leistung und der Unterhaltung der Infrastruktur um 274 T€ unterschritten (-25%). In der Prognose für das Ge-

samtjahr führen insbesondere die Kanalsanierung der Getreideverkehrsanlage und höhere Geschäftsbesorgungsentgelte zu einer Überschreitung des Planwertes von 4.607 T€ um 362 T€ (+8%).

Lfd. Nr. 7: Abschreibungen

Weitere, nicht im Wirtschaftsplan vorgesehene Anlagen wurden aktiviert, so dass die Abschreibungen den Planwert im Berichtszeitraum um 45 T€ überschreiten. Für das Gesamtjahr werden Abschreibungen in Höhe von 4.005 T€ erwartet (+2%).

Lfd. Nr. 8: sonstiger betrieblicher Aufwand

Im Berichtszeitraum liegt der sonstige betriebliche Aufwand mit 130 T€ rd. 84 T€ unter Plan (-84%).

Für Marketingmaßnahmen wurden im Berichtszeitraum 121 T€ statt der geplanten 190 T€ aufgewendet (-69%). Durch noch folgende Messeauftritte und weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen wird davon ausgegangen, dass der für 2018 in Höhe von 254 T€ geplante Aufwand vollständig ausgeschöpft wird.

Der übrige Aufwand liegt im Berichtszeitraum mit 9 T€ um 15 T€ unter dem Plan. Für das Gesamtjahr wird von einer Überschreitung des Plans (31 T€) um 5 T€ für nicht eingeplante Softwarekosten ausgegangen.

Lfd. Nr. 9: Summe Aufwand

Die vorgenannten Positionen ergeben im Berichtszeitraum in Summe einen Aufwand in Höhe von 6.245 T€ (Plan: 6.628 T€ / -6%).

Lfd. Nr. 10: Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis fällt im Berichtszeitraum insbesondere aufgrund der höheren Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen und dem geringeren Aufwand bei liegenschaftsbezogenen Leistungen und der Unterhaltung der Infrastruktur mit -2.810 T€ um 657 T€ besser aus als geplant. Für das Gesamtjahr wird mit einem Betriebsergebnis in Höhe von -4.669 T€ ausgegangen, das dem Plan (-4.623 T€) weitestgehend entspricht.

Lfd. Nr. 15: Ergebnis nach Steuern

Das Ergebnis nach Steuern entspricht im Berichtszeitraum dem erzielten Betriebsergebnis, da die nicht liquiditätswirksame Verzinsung des Gesellschafterkontos erst mit Erstellung des endgültigen Jahresabschlusses ermittelt und somit lediglich in der Prognose berücksichtigt wird.

Lfd. Nr. 16: sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern. Aufgrund von Korrekturen der Vorjahre sowie Grundstücksverkäufe liegt die Prognose für das Gesamtjahr um 19 T€ unter dem Plan.

Lfd. Nr. 17: Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

Insbesondere durch die höheren Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen sowie dem geringeren Aufwand bei den liegenschaftsbezogenen Leistungen und der Unterhaltung der Infrastruktur fällt das Ergebnis im Berichtszeitraum mit -3.059 T€ um 609 T€ besser aus als geplant. Die Prognose für das Gesamtjahr fällt mit -5.918 T€ geringfügig schlechter aus als der Plan von -5.891 T€.

2. Vermögensplan

Lfd. Nr. 1: Investitionen

Siehe Erläuterungen Investitionsplan, lfd. Nr. 2 und 5.

Lfd. Nr. 2: Zuführung von Rücklagen

Nach Bereinigung des Jahresergebnisses um die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträge und der Finanzierung der aus Eigenmitteln finanzierten Investitionen sowie der Abführung an den Haushalt erfolgt in der Prognose keine Zuführung von Rücklagen (Plan: 3.629 T€)

Lfd. Nr. 5: Abführung an den Haushalt

Die Abführung an den Haushalt dient der projektbezogenen Erhöhung der Eckwerte des städtischen Produktgruppenplans 71. Eine Abführung an den Haushalt erfolgt erst bei Abruf der Mittel im Zuge eines konkreten Finanzierungsbedarf, so dass es im

Berichtszeitraum zu einer entsprechenden Abweichung kommt, die zum Jahresende voraussichtlich wieder ausgeglichen werden wird.

Lfd. Nr. 6: Mittelbedarf

Bedingt durch die geringeren Investitionen beläuft sich der Mittelbedarf im Berichtszeitraum auf 10.475 T€ (Plan: 26.180 T€ / -60 %). Der Jahresplanwert in Höhe von 34.907 T€ wird mit 16.514 T€ deutlich unterschritten, da das Investitionsvolumen voraussichtlich um 14.764 T€ geringer ausfällt und 3.629 T€ weniger als geplant den Rücklagen zugeführt wird.

Lfd. Nr. 7: Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

Siehe Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 17.

Lfd. Nr. 8: Abschreibungen

Siehe Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 7.

Lfd. Nr. 9: Restbuchwerte Anlagenabgänge

Grundstücksverkäufe werden grundsätzlich aus dem Umlaufvermögen vorgesehen und die Planung somit im Erfolgsplan dargestellt wird. Der nicht eingeplante Verkauf eines Grundstückes aus dem Anlagevermögen führt zu der Abweichung von 69 T€ im Berichtszeitraum und in der Prognose für das Gesamtjahr.

Lfd. Nr. 10: Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen / Erträge

Die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen ergeben sich aus den Positionen „Bestandsveränderung“ und „Zinsaufwand“ sowie den unter „Sonstige Erträge“ enthaltenen Betrag aus der Auflösung des Sonderpostens der Spiel- und Sportanlagen.

Lfd. Nr. 11: Entnahme von Eigenmitteln

Der sich im Berichtszeitraum ergebende negative Saldo aus Mittelverwendung und Mittelherkunft wird rechnerisch in der Position Entnahme von Eigenmitteln ausgeglichen. Dies führt insbesondere aufgrund der geringeren Investitionen im Berichtszeitraum zu einer Abweichung von -5.067 T€ und in der Prognose zu einer Abweichung von -7.949 T€

Lfd. Nr. 13: erhaltene Drittmittel

Im Berichtszeitraum konnte auf die Abforderung von Drittmitteln weitestgehend verzichtet werden, da bereits am Ende des Vorjahres Mittel angefordert wurden, die ursprünglich für das aktuelle Berichtsjahr eingeplant wurden, und sich der Abfluss von Mitteln (EFRE, Nationale Projekte Städtebau) verschieben wird. Im Berichtszeitraum liegen die erhaltenen Drittmittel mit 161 T€ rund 6.476 T€ (-98%) unter dem Plan (6.638 T€).

Lediglich für die Umsetzung der Spiel- und Sportanlagen im Überseepark wurden im Berichtszeitraum durch die Beteiligung von Wohnungsbauinvestoren 161 T€ generiert. Da diese Beteiligung ursprünglich in den Vorjahren eingeplant war, kommt es im Berichtszeitraum zu einer entsprechenden Abweichung.

Für die Erschließung des Projektes Hafenkante (hier: Waller Sand) erfolgt bis Jahresende eine Finanzierung u.a. aus EFRE-Mitteln in Höhe von 752 T€, aus Mitteln des Bundesprojektes „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von 1.118 T€ sowie aus GAK-Mitteln in Höhe von 1.300 T€.

Lfd. Nr. 14: Zuführung aus dem Haushalt

Im Berichtszeitraum wurden 11 T€ Haushaltsmittel, die ursprünglich für Gebäudeinstandsetzungen eingeplant waren, nun aber nicht benötigt werden, zurückgezahlt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahresende Haushaltsmittel in Höhe von 1.347 T€ dem Sondervermögen Überseestadt zugeführt werden können.

Lfd. Nr. 15: Summe Mittelherkunft

Da im Berichtszeitraum auf die Zuführung von Dritt- und Haushaltsmitteln weitgehend verzichtet werden konnte und das Investitionsvolumen deutlich unter Plan liegt, beläuft sich die Summe der Mittelherkunft auf 10.745 T€ (Plan: 26.180 T€). Die Prognose mit 16.514 T€ liegt um 18.393 T€ unter dem Planwert (-53%).

3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan

Lfd. Nr. 2: Unbebaute und bebaute Grundstücke

Aufgrund von Planungsanforderungen der Nutzer haben sich der Baubeginn und damit einhergehend der Mittelabfluss der Sanierung und des Umbaus der Anbiethalle

verschoben haben. Aus diesem Grund sind im Berichtszeitraum Schlussrechnungen in Höhe von 9 T€ (Plan: 0 €) angefallen.

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Zollhaus Hansators sind im Berichtszeitraum Schlussrechnungen in Höhe von 3 T€ (Plan: 0 €) angefallen.

Im Wirtschaftsplan waren Grunderwerbe eingeplant, die aufgrund der aktuellen Entwicklungen nicht mehr (Kellog: 8.800 T€) bzw. nicht mehr in 2018 (Schuppen 4: 450 T€) realisiert werden, so dass es zu entsprechenden Abweichungen kommt.

Lfd. Nr. 5: Anlagen im Bau (Großprojekte)

Im Berichtszeitraum wurden Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 10.362 T€ umgesetzt. Der Plan in Höhe von 13.361 T€ (davon 7.936 T€ für bewilligte und 5.425 T€ für geplante Maßnahmen) wurde um 2.999 T€ unterschritten (-22%). Bei der Abweichung zu den im Plan eingestellten Beträgen von bewilligten zzgl. geplanten Maßnahmen handelt es sich um zeitliche Verschiebungen in den einzelnen Projekten. Der bewilligte Mittelrahmen des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt wird eingehalten. Die Abweichung ergibt sich aus dem Saldo von Über- und Unterschreitungen einzelner Projekte, deren markante Abweichungen gegenüber den Planwerten nachfolgend erläutert werden:

- **Erschließung Quartier Überseetor**

Der Umbau der Hafenstraße verzögert sich, so dass statt der im Berichtsjahr geplanten 334 T€ (Berichtszeitraum: 251 T€) voraussichtlich nur 67 T€ (Berichtszeitraum: 35 T€) benötigt werden.

- **Erschließung Quartier Hafenvorstadt**

Insbesondere für die Erschließung nördlich des Hilde-Adolf-Parks werden im Berichtsjahr voraussichtlich 1.353 T€ (Berichtszeitraum 293 T€) benötigt (Plan: 303 T€ / 227 T€).

- **Erschließung Quartier Europahafen**

Neben der für Vorjahre eingeplanten Sanierung der Versackungsbereiche an der Kaje vor Schuppen 6 sind noch Restmaßnahmen zur Promenadenerschließung an der Nordseite des Europahafens durchzuführen. In 2018 werden hierfür voraussichtlich 1.721 T€ (Plan: 15 T€) benötigt. Im Berichtszeitraum wurden Mittel in Höhe von 1.295 T€ aufgewendet (Plan: 11 T€).

- **Erschließung Quartier Hafenkante**

Schwerpunkt bei der Erschließung des Quartiers Hafenkante ist das Projekt „Waller Sand“ (ehemals „Weiche Kante“). Hier ist es zu einer geringfügigen zeitlichen Verzö-

gerung der kostenintensiven Sandaufspülung gekommen, so dass im Berichtszeitraum von den 7.372 T€ bewilligten und 3.900 T€ geplanten Mitteln nur 7.924 T€ aufgewendet wurden. Bis Jahresende werden entgegen dem Planwert in Höhe 15.029 T€, davon 9.829 T€ für bewilligte und 5.200 T€ für geplante Maßnahmen, voraussichtlich 9.212 T€ benötigt.

- **Projektsteuerung**

Im Berichtszeitraum sind Projektsteuerungsmittel in Höhe von 495 T€ angefallen. Für das Gesamtjahr wird ein Betrag von 660 T€ prognostiziert. Damit wird der Planwert von 843 T€ um 183 T€ unterschritten.

- **Grundlagenplanung**

Im Zuge der Entwicklung der Überseestadt, insbesondere im Bereich der Südseite Europahafen/Überseeinsel, sind zusätzliche Gutachten und Machbarkeitsstudien notwendig. Für die Grundlagenplanung wurden im Berichtszeitraum 85 T€ (Plan 33 T€) aufgewendet. Bis Jahresende werden voraussichtlich 129 T€ (Plan 44 T€) benötigt.

- **Hochwasserschutz**

Nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Holz- und Fabrikenhafen erfolgte noch eine Abrechnung in Höhe von 16 T€. Die Umsetzung dieser Maßnahmen war bereits in den Vorjahren geplant, so dass es hier zu einer entsprechenden Überschreitung kommt. Bis Ende des Jahres wird mit weiteren Maßnahmen im Bereich Nordseite begonnen, so dass für Hochwasserschutz voraussichtlich 68 T€ benötigt werden.

- **Straßensanierung**

Im Berichtszeitraum sind geringfügige Aufwendungen für die Sanierung der Rigaer Straße entstanden. Für das Gesamtjahr werden hierfür Mittel in Höhe von 172 T€ benötigt (Plan: 0 €).

- **Fortführung ZZZ**

Für die Fortführung der Bereitstellung einer Zwischennutzungsagentur für Bremen wurden im Berichtszeitraum 37 T€ (Plan: 43 T€) benötigt. Für das Gesamtjahr wird ein Mittelbedarf von 50 T€ (-7 T€ gegenüber Plan) prognostiziert.

- **Verkehrskonzept**

Für die Überseestadt wird ein neues Verkehrskonzept erstellt. Für die Umsetzung wurden im Berichtszeitraum Mittel in Höhe von 18 T€ benötigt, die Jahresprognose beläuft sich auf 25 T€. Die Mittel sind unter geplante Maßnahmen (Plan: 440 T€) eingestellt.

- **Spiel- und Sportanlagen**

Durch die Generierung von weiteren Mitteln von den Wohnungsbauinvestoren für die Spiel- und Sportanlagen (s. lfd. Nr. 13 im Vermögensplan) können diese weiter ausgebaut werden. Mit Herstellung der Kleinspielfelder und der Parcours-Anlage wird der Ausbau abgeschlossen. In 2018 werden hierfür voraussichtlich Investitionen in Höhe von 290 T€ getätigt (Berichtszeitraum: 137 T€). Da der Eingang der Mittel und die Umsetzung der Maßnahme nicht konkret planbar waren, enthielt der Plan für die Spiel- und Sportanlagen keinen Ansatz.

- **Landmarktower**

Nach Fertigstellung des Anlegers Landmarktower im Jahr 2015 wurde dieser inzwischen schlussgerechnet. Im Berichtszeitraum sind deshalb noch Aufwendungen in Höhe von 27 T€ angefallen (Plan: 0 €).

Managementreport

Alle Angaben in T€, sofern nicht anders angegeben

Sonstiges Sondervermögen:		Sonstiges Sondervermögen Überseestadt						
Berichtszeitraum:		01.01. bis 30.09.2018						
Berichtsgrößen	ME	Berichtszeitraum			Gesamtjahr			1)
		Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.	

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	3.422	6.592	-3.170	4.736	8.789	-4.053	5.825	🔔
Bestandsveränderung	-198	-3.500	3.302	-389	-4.667	4.278	-421	🔔
sonstige Erträge	211	69	142	248	92	156	18.601	🔔
Gesamtleistung	3.435	3.161	274	4.595	4.214	381	24.006	
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	3.112	3.455	-344	4.970	4.607	362	4.444	🔔
<i>davon Geschäftsbesorgungsentgelte</i>	1.011	960	51	1.431	1.280	151	1.362	🔔
Abschreibungen	3.004	2.959	45	4.005	3.945	60	4.008	
sonstiger betrieblicher Aufwand	130	214	-84	289	285	5	605	🔔
<i>davon Geschäftsbesorgungsentgelte</i>	0	0		0	0		0	
Summe Aufwand	6.245	6.628	-382	9.264	8.837	427	9.056	
Betriebsergebnis	-2.810	-3.467	657	-4.669	-4.623	-46	14.950	
Beteiligungsergebnis	0	0		0	0		0	
Zinserträge	0	0	0	0	0	0	84	
Zinsaufwand	0	0		1.000	1.000		1.714	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0		0	0		0	
Ergebnis nach Steuern	-2.810	-3.467	657	-5.668	-5.623	-45	13.320	
Sonstige Steuern	249	201	48	249	268	-19	288	🔔
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-3.059	-3.668	609	-5.918	-5.891	-27	13.031	


Vermögensrechnung

Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-3.059	-3.668	609	-5.918	-5.891	-27	13.031	🔔
Abschreibungen	3.004	2.959	45	4.005	3.945	60	4.008	
Restbuchwerte Anlagenabgänge	69	0	69	69	0	69	2.683	🔔
Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufw. / Erträge	87	3.431	-3.344	1.241	5.575	-4.333	2.014	🔔
Entnahme von Eigenmitteln	10.224	15.291	-5.067	12.438	20.388	-7.949	0	🔔
Kreditaufnahme	0	0		0	0		0	
Erhaltene Drittmittel	161	6.638	-6.476	3.331	8.850	-5.519	5.005	🔔
Zuführung aus dem Haushalt	-11	1.530	-1.541	1.347	2.040	-693	1.511	🔔
Summe Mittelherkunft	10.475	26.180	-15.705	16.514	34.907	-18.393	28.252	
Investitionen	10.374	21.298	-10.924	13.634	28.398	-14.764	6.417	🔔
Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0		0	0		0	
Zuführung von Rücklagen	101	2.722	-2.621	0	3.629	-3.629	21.836	🔔
Kredittilgung	0	0		0	0		0	
Abführung an den Haushalt	0	2.160	-2.160	2.880	2.880		0	🔔
Summe Mittelverwendung	10.475	26.180	-15.705	16.514	34.907	-18.393	28.252	
Saldo	0	0		0	0	0	0	

Saldo der AH-Konten (gesamt) zum Stichtag **37.839****48.439****Kennzahlen**

Erschließung	ha	0,0	0,0		0,0	0,0		1,4
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	0,8	1,0	-0,2	2,0	2,0		6,0
Arbeitsplätze aufgrund von Vermarktung	Anz.	880	100	780	950	200	750	37
neue Arbeitsplätze	Anz.	136	25	111	150	50	100	16
gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	744	75	669	800	150	650	21

Erläuterungen / Maßnahmen

Erreichen des geplanten	x	verbessert	
		nicht gefährdet / geringe Abw.	
		gefährdet	

1) Erscheint eine Glocke, bitte die pos. bzw. neg. Abweichung der Zeile erläutern.