

Vorlage Nr. 19/687-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss
für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt
am 20.03.2019

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt
Zwischenbericht zum 31.12.2018

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 31.12.2018 sowie ein Erläuterungsteil beigefügt. Bei den Prognosezahlen handelt es sich 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. Das in Höhe von -5.517 T€ prognostizierte Jahresergebnis fällt um 374 T€ besser aus, als geplant (-5.891 T€).

Mit der Anlage 3 wird ferner der für das Sondervermögen Überseestadt erstellte Managementreport zum 31.12.2018 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	1
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	1	2	-1	1	2	-1	6
Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung	Anz.	880	200	680	880	200	680	37
- davon neue Arbeitsplätze	Anz.	136	50	86	136	50	86	16
- davon gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	744	150	594	744	150	594	21

Für die Gesamtjahres-Planzahlen 2018 mussten bereits Anfang 2017 auf der 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 bei den 2017 für 2018 geplanten Jahresergebnissen zu erheblichen Plan-Ist-Abweichungen führen.

Durch den Abschluss von Grundstücksverträgen wurde im Berichtszeitraum die Planzahl für die verkaufte Nettofläche für das Gesamtjahr unterschritten. Die notarielle Beurkundung von im 4. Quartal 2018 von den Gremien genehmigten Grundstücksverkäufen (zusammen rd. 1 ha) erfolgt erst Anfang 2019. Unter Einbeziehung dieser Verkäufe wird der für 2018 gebildete Planwert erreicht.

Im Berichtszeitraum werden die Arbeitsplatz-Planwerte deutlich überschritten.

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 31.12.2018 zur Kenntnis.

vorläufiger Zwischenbericht zum 31.12.2018

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

2. Vermögensplan

3. Maßnahmensbezogener Investitionsplan

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

1. Erfolgsplan											
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt											
01.01. - 31.12.2018											
lfd. Nr.	Planungsgrößen	Berichtszeitraum				Gesamtjahr					
		Ist T€	Plan T€	Abw. abs. T€	Abw. %	Vorjahr T€	Prognose T€	Plan T€	Abw. abs. T€	Abw. %	Vorjahr T€
	Gewinn- und Verlustrechnung										
1	Umsatzerlöse	4.610	8.789	-4.179	-48	5.825	4.610	8.789	-4.179	-48	5.825
1a	davon Mieten und Erbbauzinsen	2.130	1.586	544	34	2.085	2.130	1.586	544	34	2.085
1b	davon Grundstückserlöse	2.131	7.000	-4.869	-70	3.370	2.131	7.000	-4.869	-70	3.370
1c	davon übrige Erlöse	349	203	146	72	370	349	203	146	72	370
2	Bestandsveränderung	-209	-4.667	4.458	-96	-421	-209	-4.667	4.458	-96	-421
3	sonstige Erträge	248	92	156	169	18.601	248	92	156	169	18.601
4	Gesamtleistung	4.650	4.214	435	10	24.006	4.650	4.214	435	10	24.006
5	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe/bezogene Waren	0	0	0		0	0	0	0		0
6	bezogene Leistungen	4.657	4.607	50	1	4.444	4.657	4.607	50	1	4.444
6a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	1.407	1.280	127	10	1.362	1.407	1.280	127	10	1.362
6b	davon liegenschaftsbezogenen	784	521	263	50	523	784	521	263	50	523
6c	davon Unterhaltung Infrastruktur	2.007	2.707	-700	-26	2.064	2.007	2.707	-700	-26	2.064
6d	davon Sanierung Gebäude	360	0	360		176	360	0	360		176
6e	davon Spiel- und Sportanlagen	2	29	-27	-93	4	2	29	-27	-93	4
6f	davon Marketing	32	48	-16	-34	32	32	48	-16	-34	32
6g	davon übriger Aufwand	66	23	43	185	283	66	23	43	185	283
7	Abschreibungen	4.005	3.945	60	2	4.008	4.005	3.945	60	2	4.008
8	sonstiger betrieblicher Aufwand	257	285	-28	-10	605	257	285	-28	-10	605
8a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	0	0	0		0	0	0	0		0
8b	davon Marketing	202	254	-52	-21	208	202	254	-52	-21	208
8c	davon übriger Aufwand	55	31	24	77	397	55	31	24	77	397
9	Summe Aufwand	8.919	8.837	82	1	9.056	8.919	8.837	82	1	9.056
10	Betriebsergebnis	-4.269	-4.623	353	-8	14.950	-4.269	-4.623	353	-8	14.950
11	Beteiligungsergebnis	0	0	0		0	0	0	0		0
12	Zinserträge	2	0	2		84	2	0	2		84
13	Zinsaufwand	0	1.000	-1.000	-100	1.714	1.000	1.000	0	0	1.714
	davon Verzinsung Ges.kto.	0	1.000	-1.000	-100	1.714	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	-4.268	-5.623	1.355	-24	13.320	-5.268	-5.623	355	-6	13.320
16	Sonstige Steuern	249	268	-19	-7	288	249	268	-19	-7	288
17	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.517	-5.891	1.374	-23	13.031	-5.517	-5.891	374	-6	13.031

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

2. Vermögensplan												
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt												
lfd. Nr.	Bezeichnung	Berichtszeitraum					Gesamtjahr					
		01.01. - 31.12.2018	lst	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr	Prognose	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr
		T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	T€	T€	%	T€
1	Investitionen	13.247	28.398	-15.151	-53	6.417	13.247	28.398	-15.151	-53	6.417	
1a	<i>beschlossene Maßnahmen</i>	13.247	10.582	2.665	25	6.417	13.247	10.582	2.665	25	6.417	
1b	<i>geplante Maßnahmen</i>	0	17.816	-17.816	-100	0	0	17.816	-17.816	-100	0	
2	Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0	0		0	0	0	0		0	
3	Zuführung von Rücklagen	0	3.629	-3.629	-100	22.206	0	3.629	-3.629	-100	21.836	
4	Kredittilgung	0	0	0		0	0	0	0		0	
5	Abführung an den Haushalt	4.817	2.880	1.937	67	0	4.817	2.880	1.937	67	0	
6	Summe Mittelbedarf	18.064	34.907	-16.843	-48	28.623	18.064	34.907	-16.843	-48	28.252	
7	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.517	-5.891	1.374	-23	13.031	-5.517	-5.891	374	-6	13.031	
8	Abschreibungen	4.005	3.945	60	2	4.008	4.005	3.945	60	2	4.008	
9	Restbuchwerte Anlagenabgänge	69	0	69		3.054	69	0	69		2.683	
10	Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen / Erträge	61	5.575	-5.513	-99	2.014	1.061	5.575	-4.513	-81	2.014	
11	Entnahme von Eigenmitteln	10.870	20.388	-9.518	-47	0	10.870	20.388	-9.518	-47	0	
12	Kreditaufnahme	0	0	0		0	0	0	0		0	
13	Erhaltene Drittmittel	6.200	8.850	-2.650	-30	5.005	6.200	8.850	-2.650	-30	5.005	
13a	<i>davon GRW-Mittel</i>	23	0	23		657	23	0	23		657	
13b	<i>davon GRW-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0		0	0	0	0		0	
13c	<i>davon GAK-Mittel</i>	3.369	0	3.369		-83	3.369	0	3.369		-83	
13d	<i>davon GAK-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	5.200	-5.200	-100	0	0	5.200	-5.200	-100	0	
13e	<i>davon EFRE-Mittel</i>	752	2.532	-1.780	-70	3.191	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>	1.884	1.118	766	68	1.075	1.884	1.118	766	68	1.075	
13h	<i>davon Beitrag Privater Spiel- u Sportanlagen</i>	162	0	162		165	162	0	162		165	
13i	<i>davon ÖPNVG für Verkehrskonzept</i>	10	0	10		0	10	0	10		0	
14	Zuführung aus dem Haushalt	1.376	2.040	-664	-33	1.511	1.376	2.040	-664	-33	1.511	
14a	<i>davon für beschlossene Maßnahmen</i>	1.376	740	636	86	1.511	1.376	740	636	86	1.511	
14b	<i>davon für geplante Maßnahmen</i>	0	1.300	-1.300	-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:	18.064	34.907	-16.843	-48	28.623	18.064	34.907	-16.843	-48	28.252	

Maßnahmenbezogener Investitionsplan

01.01. - 31.12.2018			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											
	Summe immaterielle Wirtschaftsgüter		0	0	0		0	0	0	0		0
2	Unbebaute und bebaute Grundstücke											
	2.1 bewilligte Maßnahmen	Umbau Bahnmeisterei	9	0	9		47	9	0	3		47
		Sanierung Musikergebäude	0	0	0		3	0	0	0		3
		Gebäudesanierung Sonstige	3	0	3		208	3	0	3		208
	2.2 geplante Maßnahmen	Grunderwerb Kellogg	0	8.800	-8.800	-100	0	0	8.800	-8.800	-100	0
		Grunderwerb Vollers - Schuppen 4	0	450	-450	-100	0	0	450	-450	-100	0
		Sanierung Reetec-Gebäude	0	0	0		0	0	0	0		0
	Summe unbebaute und bebaute Grundstücke		12	9.250	-9.238	-100	258	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	1	0	1		0	1	0	1		0
		Restmaßnahmen Holz- und Fabrikenhafen	2	0	2		0	2	0	2		0
		Erschließung Quartier Überseetor	55	334	-279	-84	2	55	334	-279	-84	2
		Erschließung Quartier Hafenvorstadt	752	303	449	148	773	752	303	449	148	773
		Erschließung Quartier Europahafen	1.535	15	1.520	10.131	481	1.535	15	1.520	10.131	481
		Erschließung Quartier Hafenkante	9.606	9.829	-223	-2	3.491	9.606	9.829	-223	-2	3.491
		Projektsteuerung	660	0	660		668	660	0	660		668
		<i>davon Vergütung</i>	660	0	660		665	660	0	660		665
		<i>davon Marketing</i>	0	0	0		3	0	0	0		3
		Grundlagenplanung	251	44	207	476	129	251	44	207	476	129
		Hochwasserschutz	16	0	16		26	16	0	16		26
		Straßensanierung	1	0	1		114	1	0	1		114
		Fortführung ZZZ	44	57	-13	-24	50	44	57	-13	-24	50
		Verkehrskonzept	29	0	29		34	29	0	29		34
		Spiel- und Sportanlagen	260	0	260		391	260	0	260		391
		Anleger Landmarktower	27	0	27		0	27	0	27		0
	5.2 geplante Maßnahmen	Erschließung Quartier Hafenkante	0	5.200	-5.200	-100	0	0	5.200	-5.200	-100	0
		Ausgleichsmaßnahme Lesum / Rückbau Überseehafen	0	920	-920	-100	0	0	920	-920	-100	0
		Entwicklung Südseite Europahafen	0	50	-50	-100	0	0	50	-50	-100	0
		Projektsteuerung	0	843	-843	-100	0	0	843	-843	-100	0
		Verkehrskonzept	0	440	-440	-100	0	0	440	-440	-100	0
		Platz zwischen Schuppen 1 und 3	0	63	-63	-100	0	0	63	-63	-100	0
		Straßensanierung	0	1.050	-1.050	-100	0	0	1.050	-1.050	-100	0
	Summe Anlagen im Bau		13.235	19.148	-5.913	-31	6.159	13.235	19.148	-5.913	-31	6.159
6	Summe Übrige Investitionen unter 250 T€											
	Summe Investitionen		13.247	28.398	-15.151	-53	6.417	13.247	28.398	-15.151	-53	6.417

Erläuterungen zum vorläufigen Controllingbericht per 31.12.2018 für das sonstige Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

Lfd. Nr. 1 Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr wurden Erlöse aus Vermietung und Erbbauzinsen in Höhe von 2.130 T€ generiert, so dass der Plan in Höhe von 1.586 T€ um 544 T€ übertroffen wurde (+34 %). Da für den Schuppen 4 bereits ein Rückbau angedacht war, wurden die Erbbauzinsen in Höhe von 184 T€ im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt. Durch die nicht planbare Vermietung von Flächen für Baustelleneinrichtungen konnten zudem 109 T€ generiert werden. Weitere 114 T€ kommen aus zusätzlichen Mietverträgen bei den Objekten „Hafenhaus“, „Cuxhavener Straße 15“ sowie „Am Holz –und Fabrikenhafen 10“. Durch den Verkauf der Getreideverkehrsanlage an die J. Müller AG wurde ein Nutzungsvertrag mit der Firma über die an die Kaje angrenzenden Flächen des Sondervermögens geschlossen. Die Einnahmen im Berichtsjahr in Höhe von 90 T€ waren im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt.

Die erzielten Grundstückserlöse in Höhe von 2.131 T€ unterschreiten den Plan um 4.869 T€ (-70 %). Hierbei handelt es sich um zeitliche Verschiebungen geplanter Grundstücksveräußerungen. Es war bereits in 2018 der Eingang von Grundstückserlösen (Kopf Europahafen, Kaffeequartier) vorgesehen, deren Realisierung in 2019 zu erwarten ist.

Die übrigen Erlöse weisen neben erhaltener Versicherungsentschädigungen in Höhe von 9 T€ und einer Kostenbeteiligung des neuen Besitzers der Getreideverkehrsanlage in Höhe von 60 T€ für die Herrichtung des Waschplatzes die Erträge aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von 280 T€ aus. Der Plan in Höhe von 203 T€ wurde damit um 146 T€ übertroffen.

Insgesamt liegen die Umsatzerlöse in 2018 insbesondere aufgrund der niedrigeren Grundstückserlöse mit 4.610 T€ rd. 4.179 T€ unter dem Plan (-48 %).

Lfd. Nr. 2 Bestandsveränderungen

Bei den Bestandsveränderungen handelt es sich um die nicht liquiditätswirksamen Restbuchwerte der verkauften Grundstücke aus dem Umlaufvermögen, die im Plan um ein Drittel geringer ausgewiesen werden als die geplanten Verkaufserlöse. Die Bestandsveränderungen in Höhe von -209 T€ weichen auch aufgrund der geringeren Grundstückserlöse um 4.458 T€ vom Plan ab.

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. Ausnahme ist hier der nicht liquiditätswirksame Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens Spiel- und Sportanlagen, der in Höhe von 92 T€ eingeplant war. Da die Anlagen seit 2017 um Kleinspielfelder sowie eine Parcoursanlage erweitert wurden, beträgt der Sonderposten für 2018 nunmehr 148 T€ (+ 56 €).

Weitere 100 T€ folgen aus dem Gewinn aus Anlageverkäufen (Grundstück Am Holzhaufen).

Lfd. Nr. 4 Gesamtleistung

Zum 31.12.2018 ergeben die vorgenannten Positionen Erträge in Höhe von 4.650 T€ und überschreiten, bedingt durch die höheren Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen, den Plan um 435 T€.

Lfd. Nr. 6 bezogene Leistungen

Die bezogenen Leistungen setzen sich zusammen aus Geschäftsbesorgungsentgelten, Betriebs- und Heizkosten, Instandhaltung von Gebäuden sowie sonstigen Grundstücksaufwendungen.

Die Geschäftsbesorgungsvergütung setzt sich zusammen aus den an die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und an bremenports zu leistenden Entgelten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Sondervermögens, der Entwicklung der Überseestadt und den damit verbundenen hafenbezogenen Aufgaben. Die Geschäftsbesorgungsvergütung an die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH fällt im Berichtsjahr mit 959 T€ um 151 T€ höher aus als geplant. Die Abweichung resultiert aus einer Anpassung der Geschäftsbesorgungsvergütung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, bzw. irrtümlich dem Investitionsplan zugeordneten Posten.

Für die gem. Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18.11.2009 an bremenports zu leistenden Entgelte für die Durchführung der hafenbezogenen Aufgaben zur Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur einschließlich der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten wurden in 2018 rd. 447 T€ in Rechnung gestellt (Plan: 472 T€).

Insgesamt wurden Geschäftsbesorgungsentgelte in Höhe von 1.407 T€ geleistet (Plan: 1.280 T€).

Bei den liegenschaftsbezogenen Leistungen wurde der Plan in Höhe von 521 T€ um 263 T€ überschritten (+50 %). Durch den Fund einer Schwergewichtsmauer auf einem in 2016 veräußerten Grundstück wurde eine Schadenersatzzahlung in Höhe von 400 T€ geleistet. Demgegenüber stehen Minderausgaben in Höhe von 135 T€ durch ins Folgejahr verschobene größere Instandhaltungsmaßnahmen diverser Objekte.

Der Aufwand für die Unterhaltung der Infrastruktur beträgt in 2018 rd. 2.007 T€ und liegt damit 700 T€ unter dem Plan (-26 %).

Die Sanierung des Schmutzwasserkanals war Bestandteil des Kaufvertrages für die Getreideverkehrsanlage. In 2018 wurden hierfür 360 T€ benötigt.

Mit Bewilligung der Spiel- und Sportanlagen wurden auch jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von 29 T€ veranschlagt. Dieser Betrag setzt sich aus ca. 15 T€ für die Instandsetzung sowie 14 T€ für die Reinigung und lfd. Kosten zusammen. Instandsetzungsmaßnahmen sind bisher noch keine angefallen. Der Aufwand für die laufende Unterhaltung beläuft sich in 2018 auf 2 T€.

Bei den bezogenen Leistungen für Marketingmaßnahmen handelt es sich um den Betrieb und die Unterhaltung des Infocenters. Geplant waren für das Berichtsjahr 48 T€. Angefallen sind 32 T€, so dass der Plan um 16 T€ unterschritten wurde (-34 %).

Der geplante übrige Aufwand in Höhe von 23 T€ wurde insbesondere aufgrund der Behebung von Schadensfällen (6 T€), erforderliche Baumfällungen (7 T€), Wertempfehlungen (22 T€) sowie sonstigen Baunebenkosten und Gebühren (14 T€) um 43 T€ überschritten.

Insgesamt fiel der Aufwand für die bezogenen Leistungen in 2018 mit 4.657 T€ um lediglich 50 T€ höher aus als geplant.

Lfd. Nr. 7. Abschreibungen

Da nach der Aufstellung des Wirtschaftsplans weitere Anlagen wie z. B. der Schiffsanleger Landmarktower aktiviert wurden, übersteigen die Abschreibungen in 2018 in Höhe von 4.005 T€ den Plan um 60 T€ (Plan: 3.945 T€, +2 %).

Lfd. Nr. 8. sonstiger betrieblicher Aufwand

Für Marketingmaßnahmen wurden statt der veranschlagten 254 T€ rd. 202 T€ aufgewendet (-21 %).

Der übrige Aufwand liegt im Berichtsjahr mit 55 T€ um 24 T€ über dem Plan. Grund hierfür sind nicht eingeplante anteilige Kosten der Software GMP+PMS sowie Wertberichtigungen auf Forderungen.

Insgesamt lag der sonstige betriebliche Aufwand in 2018 mit 257 T€ um 28 T€ unter dem Plan (-10 %).

Lfd. Nr. 9 Summe Aufwand

Die vorgenannten Positionen ergeben in Summe für das Berichtsjahr einen Aufwand in Höhe von 8.919 T€ (Plan: 8.837 T€, +1 %).

Lfd. Nr. 10 Betriebsergebnis

Das Betriebsergebnis fällt mit -4.269 T€ um 353 T€ besser aus als geplant.

Lfd. Nr. 12 Zinserträge

Bei den Zinserträgen in Höhe von 2 T€ handelt es sich um erhaltene Verzugszinsen aus Grundstücksverkäufen.

Lfd. Nr. 13 Zinsaufwand

Die nicht liquiditätswirksame „Verzinsung des Gesellschafterkontos“ wird erst mit Erstellung des endgültigen Jahresabschlusses ermittelt und somit lediglich in der Prognose berücksichtigt.

Lfd. Nr. 15 Ergebnis nach Steuern

Nach Gegenrechnung der Erträge und Aufwendungen sowie der Zinsen ergibt sich ein Saldo von -4.268 T€ im vorläufigen Ist sowie -5.268 T€ in der Prognose (Plan: -5.623 T€).

Lfd. Nr. 16 sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern. Aufgrund von Korrekturen der Vorjahre sowie getätigter Grundstücksverkäufe liegt die Prognose mit 249 T€ um 19 T€ unter dem Plan.

Lfd. Nr. 17 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

Maßgeblich durch die höheren Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen kann der geplante Jahresfehlbetrag in Höhe von -5.891 T€ auf voraussichtlich -5.517 T€ reduziert werden.

2. Vermögensplan

Lfd. Nr. 1 Investitionen

s. Erläuterungen Maßnahmenbezogener Investitionsplan, lfd. Nr. 2 und 5

Lfd. Nr. 3 Zuführung von Rücklagen

Der Plan, 3.629 T€ Eigenmittel den Rücklagen zuzuführen basierte auf der Annahme höherer Grundstückserlöse. 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 2018 entgegen der Planung keine Zuführung von Rücklagen.

Lfd. Nr. 5 Abführung an den Haushalt

Bei dieser Position wurde zur haushaltsneutralen Erhöhung der Eckwerte des städtischen Produktgruppenplans 71 ein Planwert in Höhe von 2.880 T€ gebildet. Der Betrag wurde im Berichtszeitraum planmäßig an den Haushalt abgeführt.

Darüber hinaus hat der Senat am 20.6.2017 zur Aufstellung der Haushalte 2018/2019 beschlossen, dass zum Ausgleich der vom Senat vorgenommenen Eckwertanpassungen die städtischen Sondervermögen in den Jahren 2018 und 2019 zusammen einen Betrag 50 Mio. € p.a. zu erbringen haben. Auf das Sonstige Sondervermögen Überseestadt entfällt hierauf in 2018 ein nicht eingeplanter Betrag von 1.937 T€.

Es handelt sich in beiden Fällen um Liquiditätsentnahmen, die entsprechend den Verabredungen ab 2020 wieder zurückgeführt werden sollen.

Lfd. Nr. 6 Summe Mittelbedarf

Bedingt durch die geringeren Investitionen beläuft sich der Mittelbedarf in 2018 auf 18.064 T€ (Plan: 34.907 T€).

Lfd. Nr. 7 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

s. Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 17

Lfd. Nr. 8 Abschreibungen

s. Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 7

Lfd. Nr. 9 Restbuchwerte Anlagenabgänge

Grundstücksverkäufe sind generell aus dem Umlaufvermögen vorgesehen und die Planung wird somit im Erfolgsplan dargestellt. Ein nicht eingeplanter Grundstücksverkauf aus dem Anlagevermögen führt somit zu einer Abweichung in Höhe von 69 T€.

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

Bei den sonstigen nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträgen handelt es sich um die Bestandsveränderungen (s. Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 2) sowie die Verzinsung des Gesellschafterkontos (s. Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 13) und die Auflösung des für die Spiel- und Sportanlagen gebildeten Sonderpostens (s. Erläuterungen Erfolgsplan, lfd. Nr. 3).

Lfd. Nr. 11 Entnahme von Eigenmitteln

Da die in 2018 durchgeführten Investitionen unter Plan blieben (beschlossene und geplante Maßnahmen), wurden mit 10.870 T€ rd. 9.518 T€ weniger Eigenmittel der Rücklage entnommen als geplant.

Lfd. Nr. 13 erhaltene Drittmittel

Für die Erschließung der Eduard-Suling-Straße und der Birkenfelsstraße (Rest) wurden in 2018 weitere GRW-Mittel in Höhe von 23 T€ abgefordert.

Für die Umsetzung des Generalplans Küstenschutz im Bereich der Überseestadt wurden Bundesmittel aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) in Höhe von 3.369 T€ abgefordert. Die Mittel waren zur Finanzierung geplanter Maßnahmen in Höhe von 5.200 T€ eingestellt.

Die Umgestaltung des Wendebeckens im Überseepark – Projekt „Waller Sand“ – wird im Rahmen des Bundesprojekts „Nationale Projekte des Städtebaus“ und des EFRE-Programms 2014-2020 umgesetzt. Hierfür wurden Zuwendungen in Höhe von 752 T€ aus EFRE-Mitteln sowie 1.884 T€ aus Bundesmitteln abgefordert.

Für die Umsetzung der Spiel- und Sportanlagen im Überseepark wurden durch die Beteiligung von Wohnungsbauinvestoren 162 T€ generiert. Da diese Beteiligungen in Vorjahren eingeplant waren kommt es hier zu einer entsprechenden Abweichung.

Im Zusammenhang mit der Einführung der Straßenbahnlinie 5 und der sich hieraus ergebenden Anpassung der die Überseestadt anfahrenen Buslinien wurden für die Planung zur Herstellung von 8 zusätzlichen Bushaltestellen ÖPNVG-Mittel in Höhe von 10 T€ geleistet.

Lfd. Nr. 14 Zuführung aus dem Haushalt

Für die Erschließung nördlich des Hilde-Adolfs-Parks, die Sanierung der Versackungsbereiche an der Kaje vor Schuppen 6 sowie für das Projekt „Waller Sand“ wurden Haushaltsmittel von insgesamt 1.376 T€ zugeführt. Der Planansatz in Höhe von 2.040 T€ wird damit um 664 T€ unterschritten.

Lfd. Nr. 15 Summe Mittelherkunft

Die benötigten Mittel in 2018 liegen mit 18.064 T€ um 16.843 T€ unter dem Plan. Dies liegt insbesondere an der geringeren Entnahme aus Eigenmitteln sowie der unter Plan liegenden erhaltenen Dritt- und Haushaltsmitteln aufgrund niedrigerer Investitionen.

3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan

Lfd. Nr. 2 unbebaute und bebaute Grundstücke

Für die erforderliche Sanierung und den Umbau des Zollhauses Hansator sowie der Bahnmeisterei für die Nutzung durch die Anbiethalle und die Kreative Szene sind noch Schlussrechnungen in Höhe von 3 T€ und 9 T€ angefallen.

An Grunderwerb waren im Wirtschaftsplan der Ankauf Kellogg (8.800 T€) sowie der Ankauf Schuppen 4 (450 T€) unter den geplanten Maßnahmen eingestellt. Da diese Maßnahmen nicht realisiert wurden kommt es zu einer entsprechenden Abweichung.

Lfd. Nr. 5 Anlagen im Bau (Großprojekte)

Von den für 2018 vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 19.148 T€ (davon 10.582 T€ für bewilligte Maßnahmen und 8.566 T€ für geplante Maßnahmen) wurden im Berichtsjahr 13.235 T€ umgesetzt. Bei den Über- und Unterschreitungen der im Plan eingestellten Beträge 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 maßgeblichen Abweichungen der einzelnen Projekte gegenüber den Planwerten werden wie folgt erläutert:

- Erschließung Quartier Überseetor

Der Umbau Hafenstraße verzögert sich, so dass statt der geplanten 334 T€ nur 55 T€ benötigt wurden.

- Erschließung Quartier Hafenvorstadt

Insbesondere für die Erschließung nördlich des Hilde-Adolf-Parks wurden in 2018 rd. 752 T€ benötigt (Plan: 303 T€).

- Erschließung Quartier Europahafen

Neben der bereits für die Vorjahre vorgesehenen Sanierung der Versackungsbereiche an der Kaje vor Schuppen 6 wurden noch Restmaßnahmen zur Promenadenerschließung Nordseite durchgeführt. In 2018 wurden hierfür insgesamt 1.535 T€ benötigt (Plan: 15 T€).

- Erschließung Quartier Hafenkante

Schwerpunkt bei der Erschließung des Quartiers Hafenkante ist das Projekt „Waller Sand“. Die geplanten Investitionen in Höhe von 9.829 T€ wurden dabei um 223 T€ unterschritten.

- Projektsteuerung

Da die Mittel für die Projektsteuerung erst nach Aufstellung des Wirtschaftsplans bewilligt wurden erfolgte die Planung unter den geplanten Maßnahmen. Insgesamt fallen die Projektsteuerungskosten um 183 T€ geringer aus, insbesondere da Posten irrtümlich dem Investitionsplan anstatt dem Erfolgsplan zugeordnet waren.

- Grundlagenplanung

Für die weitere Entwicklung der Überseestadt, insbesondere im Bereich Südseite Europahafen, sind zusätzliche Gutachten und Machbarkeitsstudien notwendig. Für die Grundlagenplanungen wurden in 2018 daher 251 T€ benötigt (Plan: 44 T€).

- Hochwasserschutz

Für bereits umgesetzte Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Holz- und Fabrikenhafen Südseite erfolgte ein Abrechnung in Höhe von 16 T€.

- Straßensanierung

Für die Vermessung der Rigaer Straße wurden Gebühren in Höhe von 1 T€ fällig.

- Fortführung ZZZ

Für die Fortführung der Bereitstellung einer Zwischennutzungsagentur für Bremen wurden im Berichtsjahr 44 T€ benötigt (Plan: 57 T€).

- Verkehrskonzept

Für die Überseestadt wird ein neues Verkehrskonzept erstellt, in dem alle Verkehrsarten und –modi berücksichtigt werden, auch mit Ausblick auf die Möglichkeiten der Mobilität des 21. Jahrhunderts. In 2018 wurden hierfür 29 T€ investiert. Vorgesehen waren 440 T€ unter geplante Maßnahmen.

- Spiel- und Sportanlagen

Nach Eingang weiterer Mittel von den Investoren der Wohnbauprojekte für die Spiel- und Sportanlagen (s. lfd. Nr. 13 im Vermögensplan) konnten diese entsprechend dem Konzept weiter ausgebaut werden. Mit der Herstellung der Kleinspielfelder und der geplanten Parcours-Anlage wird der Ausbau gem. Konzept abgeschlossen. Da der Eingang der Mittel nicht konkret planbar war, enthielt der Plan hierfür keinen Ansatz. In 2018 wurden hierfür Investitionen in Höhe von 260 T€ getätigt.

- Anleger Landmarktower

Für den in Vorjahren fertiggestellten Anleger Landmarktower wurden noch Schlussrechnungen in Höhe von 27 T€ gestellt.

Sonstiges Sondervermögen:		Überseestadt (Stadt)						
Berichtszeitraum:		01.01. bis 31.12.2018						
Berichtsgrößen	ME	Berichtszeitraum			Gesamtjahr			1)
		Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.	

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	4.610	8.789	-4.179	4.610	8.789	-4.179	5.825	⚠
Bestandsveränderung	-209	-4.667	4.458	-209	-4.667	4.458	-421	
sonstige Erträge	248	92	156	248	92	156	18.601	⚠
Gesamtleistung	4.650	4.214	435	4.650	4.214	435	24.006	
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	4.657	4.607	50	4.657	4.607	50	4.444	
davon <i>Geschäftsbesorgungsentgelte (M.u.b.L.)</i>	1.407	1.280	127	1.407	1.280	127	1.362	
Abschreibungen	4.005	3.945	60	4.005	3.945	60	4.008	
sonstiger betrieblicher Aufwand	257	285	-28	257	285	-28	605	
davon <i>Geschäftsbesorgungsentgelte (s.b.A.)</i>	0	0		0	0		0	
Summe Aufwand	8.919	8.837	82	8.919	8.837	82	9.056	
Betriebsergebnis	-4.269	-4.623	353	-4.269	-4.623	353	14.950	
Beteiligungsergebnis	0	0		0	0		0	
Zinserträge	2	0	2	2	0	2	84	
Zinsaufwand	0	1.000	-1.000	1.000	1.000		1.714	⚠
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0		0	0		0	
Ergebnis nach Steuern	-4.268	-5.623	1.355	-5.268	-5.623	355	13.320	
Sonstige Steuern	249	268	-19	249	268	-19	288	
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	-4.517	-5.891	1.374	-5.517	-5.891	374	13.031	

Vermögensrechnung

Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.517	-5.891	1.374	-5.517	-5.891	374	13.031	
Abschreibungen	4.005	3.945	60	4.005	3.945	60	4.008	
Restbuchwerte Anlagenabgänge	69	0	69	69	0	69	2.683	⚠
Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufw. / Erträge	61	5.575	-5.513	1.061	5.575	-4.513	2.014	⚠
Entnahme von Eigenmitteln	10.870	20.388	-9.518	10.870	20.388	-9.518	0	⚠
Kreditaufnahme	0	0		0	0		0	
Erhaltene Drittmittel	6.200	8.850	-2.650	6.200	8.850	-2.650	5.005	⚠
Zuführung aus dem Haushalt	1.376	2.040	-664	1.376	2.040	-664	1.511	⚠
Summe Mittelherkunft	18.064	34.907	-16.843	18.064	34.907	-16.843	28.252	
Investitionen	13.247	28.398	-15.151	13.247	28.398	-15.151	6.417	⚠
Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0		0	0		0	
Zuführung von Rücklagen	0	3.629	-3.629	0	3.629	-3.629	21.836	⚠
Kredittilgung	0	0		0	0		0	
Abführung an den Haushalt	4.817	2.880	1.937	4.817	2.880	1.937	0	⚠
Summe Mittelverwendung	18.064	34.907	-16.843	18.064	34.907	-16.843	28.252	
Saldo	0	0		0	0	0	0	

Saldo der AH-Konten (gesamt) zum Stichtag


36.823

48.439

Leistungs- und sonstige Kennzahlen (falls nur ganzjährig planbar, entfällt eine Darstellung der quartalsmäßigen Planzahlen)

Erschließung	ha	0	0		0	0		1	
verkaufte Nettofläche (beurkundet)	ha	1	2	-1	1	2	-1	6	⚠
Arbeitsplätze aufgrund von Vermarktung	Anz.	880	200	680	880	200	680	37	⚠
- neue Arbeitsplätze	Anz.	136	50	86	136	50	86	16	⚠
- gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	744	150	594	744	150	594	21	⚠

Erläuterungen / Maßnahmen

Erreichen des geplanten Jahresergebnisses		X	verbessert nicht gefährdet / geringe Abw. gefährdet	
--	--	----------	---	---

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