

Vorlage Nr. 20/051-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit
in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss
für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt
am 04.12.2019

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt
Zwischenbericht zum 30.09.2019

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 30.09.2019 sowie ein Erläuterungsteil beigefügt. Bei den Prognosezahlen handelt es sich um vorläufige Werte, die sich im Jahresverlauf noch verändern können.

Laut der im Zwischenbericht aufgezeigten Prognose für das Gesamtjahr wird der für 2019 vorgegebene Finanzrahmen eingehalten.

Trotz der geringeren Grundstückserlöse im Berichtszeitraum fällt das zum 30.09.2019 erzielte Betriebsergebnis mit -4.129 T€ lediglich um 55 T€ schlechter aus als geplant. Das

prognostizierte Jahresergebnis in Höhe von -659 T€ fällt aufgrund der noch zu erwartenden Grundstückserlöse dagegen um 4.773 T€ besser als geplant (-5.432 T€) aus .

Mit der Anlage 3 wird ferner der für das Sondervermögen Überseestadt erstellte Managementreport zum 30.09.2019 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	1	-1	0	2	-2	0
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	6	1	5	6	2	4	1
Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung	Anz.	1.469	114	1.355	1.469	151	1.318	880
- davon neue Arbeitsplätze	Anz.	208	29	179	208	38	170	136
- davon gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	1.261	85	1.176	1.261	113	1.148	744

Für das Planjahr 2019 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 2019 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.

So wurde bei der Planaufstellung davon ausgegangen, dass im Planjahr eine Fläche von 2 ha erschlossen wird. Gegenwärtig wird in der Prognose davon ausgegangen, dass in diesem Jahr kein Abschluss einer Erschließungsmaßnahme zu erwarten ist.

Der Abschluss von 12 Grundstücksverträgen führt bereits zum III. Quartal zu einer deutlichen Überschreitung des für das Gesamtjahr vorgesehenen Planwertes.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden die Arbeitsplatz-Planwerte auf der Grundlage von Durchschnittswerten und in Abhängigkeit zu den geplanten konkreten 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 Europa in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt nimmt den Zwischenbericht zum 30.09.2019 zur Kenntnis.

Zwischenbericht zum 30.09.2019

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

2. Vermögensplan

3. Maßnahmensbezogener Investitionsplan

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

1. Erfolgsplan											
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt											
01.01. - 30.09.2019											
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	2.128	5.060	-2.932	-58	3.422	9.638	6.746	2.892	43	4.610
1a	davon Mieten und Erbbauzinsen	1.574	1.157	417	36	1.560	2.076	1.543	533	35	2.130
1b	davon Grundstückserlöse	448	3.750	-3.302	-88	1.536	7.362	5.000	2.362	47	2.131
1c	davon übrige Erlöse	106	152	-46	-30	326	200	203	-3	-1	349
2	Bestandsveränderung	-317	-2.500	2.183	-87	-198	-1.227	-3.333	2.106	-63	-244
3	sonstige Erträge	303	69	234	339	211	490	92	398	433	291
4	Gesamtleistung	2.114	2.629	-515	-20	3.435	8.901	3.505	5.396	154	4.657
5	Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe/bezogene Waren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	bezogene Leistungen	2.970	3.551	-581	-16	3.112	5.136	4.734	402	8	4.681
6a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	1.052	983	69	7	1.011	1.498	1.311	187	14	1.407
6b	davon liegenschaftsbezogenen	218	323	-105	-33	199	540	431	109	25	792
6c	davon Unterhaltung Infrastruktur	1.624	2.169	-545	-25	1.516	2.892	2.892	0	0	2.022
6d	davon Sanierung Infrastruktur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6e	davon Sanierung Gebäude	11	0	11	0	315	108	0	108	0	360
6f	davon Spiel- und Sportanlagen	2	22	-20	-91	2	5	29	-24	-83	2
6g	davon Marketing	24	36	-12	-33	23	48	48	0	0	32
6h	davon übriger Aufwand	39	17	22	126	46	45	23	22	96	66
7	Abschreibungen	3.081	2.936	146	5	3.004	4.107	3.914	193	5	4.066
8	sonstiger betrieblicher Aufwand	192	217	-25	-11	130	317	289	28	10	257
8a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8b	davon Marketing	157	194	-37	-19	121	258	258	0	0	202
8c	davon Unterhaltung Infrastruktur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8d	davon übriger Aufwand	35	23	12	51	9	59	31	28	90	55
9	Summe Aufwand	6.243	6.703	-460	-7	6.246	9.560	8.937	623	7	9.004
10	Betriebsergebnis	-4.129	-4.074	-55	1	-2.811	-659	-5.432	4.773	-88	-4.347
11	Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Zinserträge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
13	Zinsaufwand	0	0	0	0	0	1.000	1.000	0	0	2.628
	davon Verzinsung Ges.kto.	0	0	0	0	0	1.000	1.000	0	0	2.628
	davon sonst. Zinsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Ergebnis nach Steuern	-4.129	-4.074	-55	1	-2.811	-1.659	-6.432	4.773	-74	-6.973
16	Sonstige Steuern	278	201	77	38	249	278	268	10	4	249
17	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.407	-4.275	-132	3	-3.060	-1.937	-6.700	4.763	-71	-7.222

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

2. Vermögensplan											
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt											
Ifd. Nr.	01.01. - 30.09.2019	Berichtszeitraum					Gesamtjahr				
	Bezeichnung	Ist	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr	Prognose	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr
		T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	T€	%	T€
1	Investitionen	7.127	3.851	3.276	85	10.376	12.676	5.135	7.541	147	13.262
1a	<i>beschlossene Maßnahmen</i>	7.127	566	6.561	1.159	10.376	12.676	755	11.921	1.579	13.262
1b	<i>geplante Maßnahmen</i>	0	3.285	-3.285	-100	0	0	4.380	-4.380	-100	0
2	Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0	0		0	0	0	0		0
3	Zuführung von Rücklagen	0	1.091	-1.091	-100	98	4.268	1.455	2.813	193	0
4	Kredittilgung	0	0	0		0	0	0	0		0
5	Abführung an den Haushalt	0	0	0		0	10.450	8.350	2.100	25	4.817
6	Summe Mittelbedarf	7.127	4.943	2.185	44	10.474	27.394	14.940	12.454	83	18.079
7	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.407	-4.275	-132	3	-3.060	-1.937	-6.700	4.763	-71	-7.222
8	Abschreibungen	3.081	2.936	146	5	3.004	4.107	3.914	193	5	4.066
9	Restbuchwerte Anlagenabgänge	131	0	131		69	100	0	100		69
10	Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen / Erträge	145	3.181	-3.036	-95	87	1.998	4.241	-2.243	-53	2.681
11	Entnahme von Eigenmitteln	7.847	7.980	-133	-2	10.224	18.621	10.640	7.981	75	10.909
11a	<i>davon für Deckung Erfolgsplan</i>	1.050	0	1.050		0	0	0	0		406
11b	<i>davon für beschlossene Maßnahmen</i>	6.797	566	6.231	1.100	10.224	8.171	755	7.416	982	5.686
11c	<i>davon geplante Maßnahmen</i>	0	1.151	-1.151	-100	0	0	1.535	-1.535	-100	0
11d	<i>davon für Abführung an den Haushalt (Ifd. Nr. 5)</i>	0	6.263	-6.263	-100	0	10.450	8.350	2.100	25	4.817
12	Kreditaufnahme	0	0	0		0	0	0	0		0
13	Erhaltene Drittmittel	208	1.425	-1.217	-85	161	3.560	1.900	1.660	87	6.200
13a	<i>davon GRW-Mittel</i>	0	0	0		0	0	0	0		23
13b	<i>davon GRW-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0		0	0	0	0		0
13c	<i>davon GAK-Mittel</i>	30	0	30		0	30	0	30		3.369
13d	<i>davon GAK-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	1.425	-1.425	-100	0	0	1.900	-1.900	-100	0
13e	<i>davon EFRE-Mittel</i>	0	0	0		0	1.655	0	1.655		752
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	0	0		0	1.697	0	1.697		1.884
13h	<i>davon Beitrag Privater Spiel- u Sportanlagen</i>	103	0	103		161	103	0	103		162
13i	<i>davon ÖPNVG für Verkehrskonzept</i>	75	0	75		0	75	0	75		10
14	Zuführung aus dem Haushalt	122	709	-587	-83	-11	945	945	0	0	1.376
14a	<i>davon für beschlossene Maßnahmen</i>	122	0	122		-11	945	0	945		1.376
14b	<i>davon für geplante Maßnahmen</i>	0	709	-709	-100	0	0	945	-945	-100	0
14c	<i>davon für Geschäftsbesorgung Sofortprogramm Wohnen</i>	0	0	0		0	0	0	0		0
15	Summe Mittelherkunft:	7.127	11.955	-4.828	-40	10.474	27.394	14.940	12.454	83	18.079

Maßnahmenbezogener Investitionsplan

01.01. - 30.09.2019			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	Sonstiger Grunderwerb	1	0	1		0	1	0	1		0
		Umbau Bahnmeisterei	0	0	0		9	0	0	0		9
		Dachsanierung Hafenhaut	79	0	79		0	176	0	176		0
		Gebäudesanierung Sonstige	0	0	0		3	0	0	0		3
	2.2 geplante Maßnahmen	Grunderwerb Kellogg	0	0	0		0	0	0	0		0
		Grunderwerb Vollers - Schuppen 4	0	0	0		0	0	0	0		0
		Sanierung Reetec-Gebäude	0	0	0		0	0	0	0		0
	Summe unbebaute und bebaute Grundstücke		80	0	80		12	177	0	177		12
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	400	0	400		1
		Restmaßnahmen Holz- und Fabrikenhafen	91	0	91		0	91	0	91		2
		Erschließung Quartier Überseetor	162	0	162		35	162	0	162		55
		Erschließung Quartier Hafenvorstadt	339	50	290	585	293	339	66	273	414	752
		Erschließung Quartier Europahafen / Überseeinsel	16	41	-25	-61	1.295	121	55	66	120	1.535
		Erschließung Quartier Hafenkante	5.416	433	4.983	1.152	7.925	9.074	577	8.497	1.473	9.606
		Projektsteuerung	500	0	500		495	667	0	667		660
		davon Vergütung	500	0	500		495	667	0	667		660
		davon Marketing	0	0	0		0	0	0	0		0
		Grundlagenplanung	304	0	304		85	339	0	339		250
		Hochwasserschutz	2	0	2		16	2	0	2		28
		Straßensanierung	24	0	24		1	121	0	121		1
		Fortführung ZZZ	37	43	-6	-13	37	57	57	0	0	44
		Verkehrskonzept	134	0	134		18	1.104	0	1.104		29
		Spiel- und Sportanlagen	0	0	0		137	0	0	0		260
		Anleger Landmarktower	0	0	0		27	0	0	0		27
	5.2 geplante Maßnahmen	Erschließung Quartier Hafenkante	0	594	-594	-100	0	0	792	-792	-100	0
		Ausgleichsmaßnahme Lesum / Rückbau Überseehafen	0	0	0		0	0	0	0		0
		Entwicklung Südseite Europahafen	0	362	-362	-100	0	0	483	-483	-100	0
		Projektsteuerung	0	639	-639	-100	0	0	852	-852	-100	0
		Verkehrskonzept	0	227	-227	-100	0	0	303	-303	-100	0
		Hochwasserschutz	0	975	-975	-100	0	0	1.300	-1.300	-100	0
		Straßensanierung	0	488	-488	-100	0	0	650	-650	-100	0
	Summe Anlagen im Bau		7.025	3.851	3.174	82	10.364	12.477	5.135	7.342	143	13.250
6	Summe Übrige Investitionen unter 250 T€											
		Kostenbeteiligung elektr. Vergabe Immobilien Bremen	22	0	22		0	22	0	22		0
Summe Investitionen			7.127	3.851	3.276	85	10.376	12.676	5.135	7.541	147	13.262

Erläuterungen zum vorläufigen Controllingbericht per 30.09.2019 für das sonstige Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

Lfd. Nr. 1 Umsatzerlöse

Zum 30.09.2019 liegen die Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen mit 1.574 T€ um 417 T€ über dem Plan. Da für den Schuppen 4 bereits eine Umnutzung oder ein Rückbau angedacht war, wurden die Erbbauzinsen in Höhe von 138 T€ (Prognose: 184 T€) im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt. Durch nicht einplanbare Baustelleneinrichtungen konnten im Berichtszeitraum ebenfalls 155 T€ generiert werden (Prognose: 186 T€). Weitere 95 T€ kommen aus zusätzlichen Mietverträgen bei den Objekten „Hafenhaus“ und „Cuxhavener Straße 15“ hinzu (Prognose: 126 T€).

Im Berichtszeitraum wurden zwar bereits zwölf Grundstücksverkäufe notariell beurkundet, aber bisher lediglich Grundstückserlöse in Höhe von 448 T€ für drei Fälle gebucht. Da der Kaufpreis erst bei der in der Regel zeitlich verzögerten Grundstücksübergabe fällig wird, kann die konkrete buchhalterische Umsetzung von Fall zu Fall variieren. Maßgeblich werden die erwarteten Erlöse durch den Verkauf des Grundstücks am Kopf des Europahafens bestimmt.

Bei den übrigen Erlösen in Höhe von 106 T€ handelt es sich insbesondere um Erlöse aus Verkäufen von Pflastersteinen in Höhe von 79 T€. Im Plan sind jedoch nur die Erträge aus Nebenkostenabrechnungen berücksichtigt. Da die Abrechnungen noch nicht für alle Objekte erfolgt sind, wird der Plan im Berichtszeitraum in Höhe von 152 T€ um 46 T€ unterschritten. Die Prognose für 2019 fällt mit 200 T€ um lediglich -3 T€ niedriger aus als der Plan.

Bis zum 30.09.2019 lagen die Umsatzerlöse mit 2.128 T€ aufgrund der fehlenden Grundstückserlöse um 2.932 T€ unter dem Plan (5.060 T€). Für das Gesamtjahr werden Umsatzerlöse in Höhe von 9.638 T€ erwartet, so dass der Plan um 2.892 T€ übertroffen wird.

Lfd. Nr. 2 Bestandsveränderungen

Hierbei 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. Obwohl die prognostizierten Grundstückserlöse den Plan um 47 % übersteigen, fällt die Prognose für die Bestandsveränderungen mit -1.227 T€ um 2.106 T€ geringer aus als geplant (-63 %). Da es sich bei der Prognose um bereits beurkundete Fälle handelt, können die zu erwartenden Bestandsveränderungen entsprechend ermittelt werden.

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. Zum 30.09.2019 liegen die sonstigen Erträge mit 303 T€ um 234 T€ über dem Plan. Hierbei handelt es sich um den Gewinn aus vier Anlagenverkäufen (131 T€). Hinzu kommt der nicht liquiditätswirksame Ertrag aus der Auflösung von Sonderposten der Spiel- und Sportanlagen (172 T€). Aufgrund einer Erweiterung dieser Anlagen hat sich der Sonderposten entsprechend erhöht, so dass auch die Jahresprognose mit 490 T€ den Plan um 398 T€ übersteigt.

Lfd. Nr. 4 Gesamtleistung

Zum 30.09.2019 ergeben die vorgenannten Positionen Erträge in Höhe von 2.114 T€ und unterschreiten, bedingt durch die Abweichung bei den Grundstückserlösen sowie den Bestandsveränderungen, den Plan um 515 T€. Unter Berücksichtigung der noch zu erwartenden Erlöse aus den bereits getätigten Grundstücksverkäufen und den damit einhergehenden Bestandsveränderungen fällt die Prognose in Höhe von 8.901 T€ um 5.396 T€ höher aus als geplant (+154 %).

Lfd. Nr. 6 bezogene Leistungen

Die bezogenen Leistungen setzen sich zusammen aus Geschäftsbesorgungsentgelten, Betriebs- und Heizkosten, Instandhaltung von Gebäuden sowie sonstigen Grundstücksaufwendungen. Im Berichtszeitraum wurde für bezogene Leistungen ein Aufwand in Höhe von 2.970 T€ gebucht, geplant waren 3.551 T€.

Die Geschäftsbesorgungsvergütung an die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH fällt im Berichtszeitraum mit 752 T€ um 140 T€ höher aus als geplant. Die Abweichung resultiert aus einer Anpassung.

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 bis zum 30.09.2019 300 T€ in Rechnung gestellt, so dass hier der Plan zunächst um 71 T€ unterschritten wird.

Insgesamt werden für Geschäftsbesorgungsentgelte 1.498 T€ benötigt (Plan: 1.311 T€).

Bei den liegenschaftsbezogenen Leistungen wird der Plan in Höhe von 323 T€ im Berichtszeitraum um 105 T€ unterschritten. Im letzten Quartal sollen bei einigen Gebäuden größere Instandsetzungsmaßnahmen (Fenster/Fassaden und Sanitäranlagen) durchgeführt werden. Geplant waren diese Maßnahmen von insgesamt 130 T€ bereits für das Vorjahr. Der Planwert für das Gesamtjahr wird damit entsprechend überschritten.

Der Aufwand für die Unterhaltung der Infrastruktur beträgt im Berichtszeitraum 1.624 T€ und liegt um 545 T€ unter dem Planwert von 2.169 T€. Für das Gesamtjahr wird erwartet, den Plan in Höhe von 2.892 T€ zu erreichen.

Die bei der Position Sanierung Gebäude gebuchte Sanierung des Schmutzwasserkanals war Bestandteil des Kaufvertrages für die Getreideverkehrsanlage. Bis zum 30.09.2019 wurden hierfür 11 T€ benötigt, insgesamt werden es 108 T€ sein.

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 zum 30.09.2019 auf 2 T€ und für das Gesamtjahr voraussichtlich auf 5 T€.

Bei den bezogenen Leistungen für Marketingmaßnahmen handelt es sich um den Betrieb und die Unterhaltung des Infocenters. Geplant waren für den Berichtszeitraum 36 T€, wovon 24 T€ abgerechnet wurden. Für das Gesamtjahr wird von der Einhaltung des Plans in Höhe von 48 T€ ausgegangen.

Der übrige Aufwand in Höhe von 39 T€ folgt aus Wertempfehlungen sowie sonstigen Baunebenkosten und Gebühren. Die Prognose beläuft sich auf 45 T€, so dass der Plan voraussichtlich um 22 T€ überschritten wird.

Insbesondere durch die nicht geplante Kanalsanierung der Getreideverkehrsanlage, die für das Vorjahr vorgesehenen Instandsetzungsmaßnahmen und die höheren Geschäftsbesorgungsentgelte wird bei den bezogenen Leistungen der Plan für das Gesamtjahr um 402 T€ überschritten (+8 %).

Lfd. Nr. 7. Abschreibungen

Da nach der Aufstellung des Wirtschaftsplans weitere Anlagen wie z. B. der Schiffsanleger Landmark aktiviert wurden, übersteigen die Abschreibungen zum 30.09.2019 in Höhe von 3.081 T€ den Plan um 146 T€. Für das Gesamtjahr werden Abschreibungen in Höhe von 4.107 T€ erwartet (Plan: 3.914 T€ +5 %).

Lfd. Nr. 8. sonstiger betrieblicher Aufwand

Für Marketingmaßnahmen wurden bisher 157 T€ statt der veranschlagten 194 T€ aufgewendet. Durch noch folgende Messeauftritte und weitere öffentlichkeitswirksame Aktionen wird jedoch davon ausgegangen, dass der für 2019 geplante Aufwand vollständig ausgeschöpft wird.

Der übrige Aufwand im Berichtszeitraum liegt mit 35 T€ um 12 T€ insbesondere aufgrund von periodenfremdem Aufwand über dem Plan. Für das Gesamtjahr werden Aufwendungen in Höhe von 59 T€ erwartet, so dass der Planwert um 28 T€ überschritten wird.

Insgesamt liegt der sonstige betriebliche Aufwand zum 30.09.2019 mit 192 T€ um 25 T€ unter dem Plan (-11 %). Das Jahresziel in Höhe von 289 T€ wird gemäß Prognose um 28 T€ übertroffen.

Lfd. Nr. 9 Summe Aufwand

Die vorgenannten Positionen ergeben in Summe für den Berichtszeitraum einen Aufwand in Höhe von 6.243 T€ (Plan: 6.703 T€) sowie 9.560 T€ in der Jahresprognose (Plan: 8.937 T€ +7 %).

Lfd. Nr. 10 Betriebsergebnis

Trotz der höheren Geschäftsbesorgungsentgelte und Sanierungskosten sowie der fehlenden Grundstückserlöse fällt das Betriebsergebnis zum 30.09.2019 mit -4.129 lediglich um 55 T€ schlechter aus als geplant. Für das Gesamtjahr wird aufgrund der noch zu erwartenden Grundstückserlöse dann mit -659 T€ von einem um 4.773 T€ besseren Betriebsergebnis ausgegangen als geplant.

Lfd. Nr. 13 Zinsaufwand

Die nicht liquiditätswirksame „Verzinsung des Gesellschafterkontos“ wird erst mit Erstellung des endgültigen Jahresabschlusses ermittelt und gebucht. Unterjährig wird deswegen als Planwert eine Null ausgewiesen. Für das Gesamtjahr kann von einer Einhaltung des Planwertes ausgegangen werden.

Lfd. Nr. 15 Ergebnis nach Steuern

Trotz der noch nicht gebuchten Grundstückserlöse fällt das Ergebnis nach Steuern im Berichtszeitraum lediglich um 55 T€ schlechter aus als geplant. In der Prognose wird eine Verbesserung des Ergebnisses um 4.773 T€ gegenüber der Planung erwartet.

Lfd. Nr. 16 sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern, die bereits für 2019 gebucht wurden.

Lfd. Nr. 17 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

Trotz der höheren Geschäftsbesorgungsentgelte und Sanierungskosten fällt aufgrund der höheren Umsatzerlöse das Jahresergebnis voraussichtlich mit -1.937 T€ um 4.763 T€ besser aus als geplant.

2. Vermögensplan

Lfd. Nr. 1 Investitionen

s. Erläuterungen Maßnahmenbezogener Investitionsplan, lfd. Nr. 2, 5 und 6.

Lfd. Nr. 3 Zuführung von Rücklagen

Nach Bereinigung des Jahresergebnisses um die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträge und der aus Eigenmitteln finanzierten Investitionen entfällt die geplante Zuführung von Rücklagen in Höhe von 1.091 T€ im Berichtszeitraum. In der Prognose für das Gesamtjahr wird davon ausgegangen, dass aufgrund der höheren Grundstückserlöse die geplante Zuführung in Höhe von 1.455 T€ um 2.813 T€ übertroffen wird.

Lfd. Nr. 5 Abführung an den Haushalt

Die Abführung an den Haushalt dient zum einen in Höhe von 8.350 T€ der projektbezogenen Erhöhung der Eckwerte des städtischen Produktgruppenplans 71. Hier erfolgt eine Abführung an den Haushalt erst bei Abruf der Mittel im Zusammenhang mit einem konkreten Finanzierungsbedarf. Mit Beschlussfassung des Sondervermögensausschusses am 24.10.2019 wurden ferner dem Haushalt 2.100 T€ aus der vorhandenen Liquidität des Sondervermögens Überseestadt zur Absicherung der perspektivischen Entwicklung der Flughafen Bremen GmbH zur Verfügung gestellt. Eine Rückführung dieses Betrages an das Sonstige Sondervermögen Überseestadt ist nicht vorgesehen. Diese Mittel stehen folglich in der genannten Größenordnung künftig für (geplante) Projektfinanzierungen

nicht mehr zur Verfügung. In Folge dessen wird der Planwert für das Gesamtjahr in Höhe von 8.350 T€ um 2.100 T€ überschritten.

Lfd. Nr. 6 Summe Mittelbedarf

Im Berichtszeitraum beläuft sich insbesondere aufgrund des höheren Liquiditätsbedarfs bei Investitionen der Mittelbedarf auf 7.127 T€ (Plan: 4.943 T€). Zum Jahresende kommt zum einen noch die Zuführung an Rücklagen und zum anderen die um 2.100 T€ höhere Abführung an den Haushalt hinzu, so dass der Jahresplanwert in Höhe von 14.940 T€ mit 27.394 T€ deutlich überschritten wird.

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 werden grundsätzlich aus dem Umlaufvermögen vorgesehen und die Planung somit im Erfolgsplan dargestellt wird. Vier nicht eingeplante Grundstücksverkäufe aus dem Anlagevermögen führen zu der Abweichung von 131 T€ im Berichtszeitraum (262 T€ Erlöse aus Anlageverkäufen abzüglich 131 T€ Gewinn aus Verkauf von Anlagen). Die Prognose für das Gesamtjahr erhöht sich aufgrund eines weiteren bereits notariell beurkundeten Vertrages auf rund 100 T€ (360 T€ Erlöse aus Anlageverkäufen abzüglich 261 T€ Gewinn aus Verkauf von Anlagen).

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), 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

Im Berichtszeitraum wurden 6.797 T€ zur Finanzierung der getätigten Investitionen den Eigenmitteln entnommen, sowie 1.050 T€ für die Deckung des Jahresfehlbetrages. Für die Jahresprognose wird davon ausgegangen, dass eine Deckung des Erfolgsplanes aufgrund der zu erwartenden Grundstückserlöse nicht nötig sein wird. Insgesamt werden für beschlossene Investitionen 8.171 T€ und für die Abführung an den Haushalt 10.450 T€ den Eigenmitteln entnommen.

Lfd. Nr. 13 erhaltene Drittmittel

Für die Umsetzung des Generalplans Küstenschutz im Bereich der Überseestadt wurden 30 T€ Bundesmittel aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) zugeführt.

Für die Umsetzung der Spiel- und Sportanlagen im Überseepark wurden durch die Beteiligung von Wohnungsbauinvestoren 103 T€ generiert. Da diese Beteiligungen in Vorjahren eingeplant waren, kommt es hier zu einer entsprechenden Abweichung.

Darüber hinaus konnten 75 T€ ÖPNVG-Mittel für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes gebucht werden. Auch diese Mittel waren bereits für Vorjahre eingeplant.

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 werden in der Prognose Zuwendungen in Höhe von 1.655 T€ aus EFRE-Mitteln sowie in Höhe von 1.697 T€ aus Bundesmitteln berücksichtigt. Diese Mittel waren jeweils in den Vorjahren eingeplant, so dass es hier zu entsprechenden Abweichungen kommt.

Lfd. Nr. 14 Zuführung aus dem Haushalt

Im Berichtszeitraum wurden bisher Haushaltsmittel in Höhe von 122 T€ zugeführt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahresende wie geplant 945 T€ Haushaltsmittel dem Sondervermögen zugeführt werden.

Lfd. Nr. 15 Summe Mittelherkunft

Insbesondere durch die geringeren sonstigen nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträge beläuft sich die Summe der Mittelherkunft im Berichtszeitraum auf 7.127 T€ (Plan: 11.955 T€). Die Prognose übersteigt den Planwert in Höhe von 14.940 T€ aufgrund der höheren Investitionen um voraussichtlich 12.454 T€

3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan

Lfd. Nr. 2 unbebaute und bebaute Grundstücke

Für die erforderliche Dachsanierung des Bürogebäudes Hafnhaus wurden im Berichtszeitraum 79 T€ benötigt. Insgesamt fallen für diese Maßnahme in 2019 voraussichtlich 176 T€ an.

Lfd. Nr. 5 Anlagen im Bau (Großprojekte)

Für 2019 waren Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 5.135 T€ vorgesehen (davon 755 T€ für bewilligte Maßnahmen und 4.380 T€ für geplante Maßnahmen). Im Berichtszeitraum wurden bereits Maßnahmen in Höhe von 7.025 T€ umgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahresende Investitionen von insgesamt 12.477 T€ getätigt werden. 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 Abweichungen der einzelnen Projekte gegenüber den Planwerten werden wie folgt erläutert:

- Ausgleichsmaßnahme Lesum

Für die Realisierung der noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahme an der Lesum als Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zur Verfüllung des Überseehafens werden zum Jahresende noch 400 T€ benötigt.

- Restmaßnahmen Holz- und Fabrikenhafen

Die Maßnahmen wurden fertiggestellt und schlussgerechnet.

- Erschließung Quartier Überseedorf

Da der Umbau der Hafenstraße sich verzögert hat wurden im Berichtszeitraum noch 162 T€ benötigt.

- Erschließung Quartier Hafenvorstadt

Für die Erschließung des Quartiers Hafenvorstadt wurden im Berichtszeitraum 339 T€ benötigt (Plan: 50 T€). Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die für das Vorjahr vorgesehen waren.

- Erschließung Quartier Europahafen / Überseeinsel

Neben der Sanierung der Versackungsbereiche an der Kaje vor Schuppen 6 erfolgt die Rahmenplanung für die Entwicklung der Überseeinsel. Hierfür werden in 2019 rd. 121 T€ benötigt. Vorgesehen waren hier 55 T€ bewilligte und 483 T€ geplante Investitionen.

- Erschließung Quartier Hafenkante

Schwerpunkt bei der Erschließung des Quartiers Hafenkante ist das Projekt „Waller Sand“. Entgegen dem Jahresplanwert, der 577 T€ bewilligte und 792 T€ geplante Mittel vorsieht, werden in 2019 voraussichtlich insgesamt 9.074 T€ benötigt. Die Abweichung resultiert aus einer zeitlichen Verschiebung der Maßnahme sowie aus Maßnahmen, die nach Aufstellung des Wirtschaftsplans bewilligt wurden.

- Projektsteuerung

Da die Bereitstellung der Mittel für die Projektsteuerung erst nach Aufstellung des Wirtschaftsplans erfolgte, wurden hierfür 852 T€ unter den geplanten Maßnahmen eingestellt. Im Berichtsjahr werden voraussichtlich Projektsteuerungskosten in Höhe von 667 T€ benötigt und fallen damit um 185 T€ geringer aus.

- Grundlagenplanung

Für die weitere Entwicklung der Überseestadt, insbesondere im Bereich Überseeinsel, sind zusätzliche Gutachten und Machbarkeitsstudien notwendig. Für die Grundlagenplanungen werden in 2019 daher 339 T€ benötigt.

- Hochwasserschutz

Für bereits umgesetzte Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Holz- und Fabrikenhafen Südseite erfolgte eine Abrechnung in Höhe von 2 T€

- Straßensanierung

Für die Planung der Straßensanierung der Rigaer Straße sowie Am Holzhafen werden Mittel in Höhe von 121 T€ benötigt. Geplant waren insgesamt 150 T€ für die Planung sowie 500 T€ für die Umsetzung.

- Fortführung ZZZ

Für die Fortführung der Bereitstellung einer Zwischennutzungsagentur für Bremen wurden im Berichtszeitraum 37 T€ benötigt. In 2019 werden hierfür voraussichtlich 57 T€ benötigt.

- Verkehrskonzept

Für die Überseestadt wurde ein neues Verkehrskonzept erstellt, in dem alle Verkehrsarten und –modi berücksichtigt werden, auch mit Ausblick auf die Möglichkeiten der Mobilität des 21. Jahrhunderts. Im Berichtszeitraum wurden für die Umsetzung 134 T€ aufgewendet, die Jahresprognose beläuft sich insbesondere in Bezug auf die beschlossenen Sofortmaßnahmen auf 1.104 T€. Vorgesehen waren 303 T€ unter geplante Maßnahmen.

Lfd. Nr. 6 übrige Investitionen unter 250 T€

Für die zentralen Dienste der elektronischen Vergabe wurden 22 T€ durch Immobilien Bremen in Rechnung gestellt.

Sonstiges Sondervermögen:		Sondervermögen Überseestadt (Stadt)						
Berichtszeitraum:		01.01. bis 30.09.2019						
Berichtsgrößen	ME	Berichtszeitraum			Gesamtjahr			
		Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.	Vorjahr

Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	2.128	5.060	-2.932	9.638	6.746	2.892	4.610	🔔
Bestandsveränderung	-317	-2.500	2.183	-1.227	-3.333	2.106	-244	
sonstige Erträge	303	69	234	490	92	398	291	🔔
Gesamtleistung	2.114	2.629	-515	8.901	3.505	5.396	4.657	
Materialaufwand u. bezogene Leistungen	2.970	3.551	-581	5.136	4.734	402	4.681	🔔
davon Geschäftsbesorgungsentgelte (M.u.b.L.)	1.052	983	69	1.498	1.311	187	1.407	🔔
Abschreibungen	3.081	2.936	146	4.107	3.914	193	4.066	
sonstiger betrieblicher Aufwand	192	217	-25	317	289	28	257	🔔
davon Geschäftsbesorgungsentgelte (s.b.A.)	0	0		0	0		0	
Summe Aufwand	6.243	6.703	-460	9.560	8.937	623	9.004	
Betriebsergebnis	-4.129	-4.074	-55	-659	-5.432	4.773	-4.347	
Beteiligungsergebnis	0	0		0	0		0	
Zinserträge	0	0		0	0		2	
Zinsaufwand	0	0		1.000	1.000		2.628	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0		0	0		0	
Ergebnis nach Steuern	-4.129	-4.074	-55	-1.659	-6.432	4.773	-6.973	
Sonstige Steuern	278	201	77	278	268	10	249	🔔
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.407	-4.275	-132	-1.937	-6.700	4.763	-7.222	

Vermögensrechnung

Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-4.407	-4.275	-132	-1.937	-6.700	4.763	-7.222	
Abschreibungen	3.081	2.936	146	4.107	3.914	193	4.066	
Restbuchwerte Anlagenabgänge	131	0	131	100	0	100	69	🔔
Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufw. / Erträge	145	3.181	-3.036	1.998	4.241	-2.243	2.681	🔔
Entnahme von Eigenmitteln	7.847	7.980	-133	18.621	10.640	7.981	10.909	🔔
Kreditaufnahme	0	0		0	0		0	
Erhaltene Drittmittel	208	1.425	-1.217	3.560	1.900	1.660	6.200	🔔
Zuführung aus dem Haushalt	122	709	-587	945	945		1.376	🔔
Summe Mittelherkunft	7.127	11.955	-4.828	27.394	14.940	12.454	18.079	
Investitionen	7.127	3.851	3.276	12.676	5.135	7.541	13.262	🔔
Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0		0	0		0	
Zuführung von Rücklagen	0	1.091	-1.091	4.268	1.455	2.813	0	🔔
Kredittilgung	0	0		0	0		0	
Abführung an den Haushalt	0	0		10.450	8.350	2.100	4.817	🔔
Summe Mittelverwendung	7.127	4.943	2.185	27.394	14.940	12.454	18.079	
Saldo	0	7.013	-7.013	0	0	0	0	

Saldo der AH-Konten (gesamt) zum Stichtag

29.486

36.823

Kennzahlen

Erschließung	ha	0	1	-1	0	2	-2	0	🔔
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	6	1	5	6	2	4	1	🔔
Arbeitsplätze aufgrund von Vermarktung	Anz.	1.469	114	1.355	1.469	151	1.318	880	🔔
neue Arbeitsplätze	Anz.	208	29	179	208	38	170	136	🔔
gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	1.261	85	1.176	1.261	113	1.148	744	🔔

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.