

Vorlage Nr. 20/176-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit
in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss
für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt
am 02.12.2020

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt
Zwischenbericht zum 30.09.2020

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 30.09.2020 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 2020 vorgegebene Finanzrahmen eingehalten.

Insbesondere aufgrund der hohen Grundstückserlöse und der geringeren Bestandsveränderungen im Berichtszeitraum fällt das zum 30.09.2020 erzielte

Betriebsergebnis mit 2.440 T€ um 6.125 T€ besser aus als geplant. Das prognostizierte Jahresergebnis in Höhe von -1.237 T€ fällt um 5.446 T€ besser als geplant (-6.683 T€) aus.

Mit der Anlage 3 wird ferner der für das Sondervermögen Überseestadt erstellte Managementreport zum 30.09.2020 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	0,6	0,8	-0,2	0,6	0,8	-0,2	0,0
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	1,1	0,8	0,3	1,3	1,0	0,3	5,8
Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung	Anz.	517	75	442	520	100	420	1.489
- davon neue Arbeitsplätze	Anz.	100	18	82	103	25	78	216
- davon gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	417	57	360	417	75	342	1.273

Erschließung

Über die im Berichtszeitraum fertig gestellten Erschließungen hinaus wird für dieses Jahr mit keinen weiteren Erschließungen gerechnet. Der Planwert für das Gesamtjahr wird voraussichtlich um 0,2 ha leicht unterschritten.

Vermarktung von Gewerbeflächen

Im Berichtszeitraum wurden drei Grundstücksverträge über zusammen 1,1 ha beurkundet. Mit der in Aussicht stehenden Beurkundung von drei Verträgen werden weitere 0,2 ha vermarktet, so dass die Prognose den Planwert um 0,3 ha übersteigt.

Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung

Die für das Planjahr 2020 getroffenen Annahmen wurden Mitte 2019 auf der Grundlage des damaligen Kenntnisstandes auf der Basis von Durchschnittswerten in den Plan eingestellt. Mit den 2020 beurkundeten bzw. noch in Aussicht stehenden Grundstücksverkäufen werden erheblich mehr Arbeitsplätze generiert als ursprünglich angenommen.

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 30.09.2020 zur Kenntnis.

Zwischenbericht zum 30.09.2020

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

2. Vermögensplan

3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

1. Erfolgsplan											
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt											
01.01. - 30.09.2020		Berichtszeitraum				Gesamtjahr					
lfd. Nr	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	10.053	8.433	1.620	19	2.128	12.517	11.244	1.273	11	10.122
1a	davon Mieten und Erbbauzinsen	1.617	1.529	88	6	1.574	2.122	2.039	83	4	2.153
1b	davon Grundstückserlöse	8.414	6.750	1.664	25	448	10.195	9.000	1.195	13	7.711
1c	davon übrige Erlöse	22	154	-132	-86	106	200	205	-5	-2	258
2	Bestandsveränderung	-1.038	-4.500	3.462	-77	-317	-2.225	-6.000	3.775	-63	-664
3	sonstige Erträge	368	69	299	433	303	426	92	334	363	443
4	Gesamtleistung	9.383	4.002	5.381	134	2.114	10.718	5.336	5.382	101	9.901
5	Roh., Hilfs- und Betriebsstoffe/bezogene Waren	0	0	0		0	0	0	0		0
6	bezogene Leistungen	3.750	4.453	-703	-16	2.970	5.897	5.937	-40	-1	4.568
6a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	1.481	1.596	-115	-7	1.052	2.120	2.128	-8	-0	1.457
6b	davon liegenschaftsbezogenen	263	259	4	2	218	342	345	-3	-1	303
6c	davon Unterhaltung Infrastruktur	1.973	2.368	-395	-17	1.624	3.157	3.157	0	0	2.416
6e	davon Sanierung Gebäude	0	0	0		11	0	0	0		11
6f	davon Spiel- und Sportanlagen	0	22	-22	-100	2	0	29	-29	-100	2
6g	davon Marketing	3	26	-23	-89	24	35	35	0	0	31
6h	davon übriger Aufwand	30	182	-152	-84	39	243	243	0	0	348
7	Abschreibungen	3.044	3.005	40	1	3.081	4.053	4.006	47	1	4.153
8	sonstiger betrieblicher Aufwand	149	230	-81	-35	191	266	306	-40	-13	347
8a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	0	0	0		0	0	0	0		0
8b	davon Marketing	121	199	-78	-39	156	225	265	-40	-15	240
8d	davon übriger Aufwand	28	31	-3	-9	35	41	41	0	0	107
9	Summe Aufwand	6.943	7.687	-744	-10	6.242	10.216	10.249	-33	-0	9.068
10	Betriebsergebnis	2.440	-3.685	6.125	-166	-4.128	502	-4.913	5.415	-110	833
11	Beteiligungsergebnis	0	0	0		0	0	0	0		0
12	Zinserträge	4	0	4		0	4	0	4		2
13	Zinsaufwand	0	0	0		0	1.500	1.500	0	0	1.456
14	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0		0	0	0	0		0
15	Ergebnis nach Steuern	2.444	-3.685	6.129	-166	-4.128	-994	-6.413	5.419	-85	-621
16	Sonstige Steuern	243	243	0	0	278	243	270	-27	-10	278
17	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	2.201	-3.928	6.129	-156	-4.406	-1.237	-6.683	5.446	-81	-899

Zwischenbericht für Sonstiges Sondervermögen

2. Vermögensplan											
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt											
01.01. - 30.09.2020											
lfd. Nr.	Bezeichnung	Berichtszeitraum					Gesamtjahr				
		Ist T€	Plan T€	Abw. abs. T€	Abw. %	Vorjahr T€	Prognose T€	Plan T€	Abw. abs. T€	Abw. %	Vorjahr T€
1	Investitionen	4.587	13.974	-9.387	-67	7.127	6.667	18.632	-11.965	-64	9.030
1a	beschlossene Maßnahmen	4.587	9.645	-5.058	-52	7.127	6.667	12.860	-6.193	-48	9.030
1b	geplante Maßnahmen	0	4.329	-4.329	-100	0	0	5.772	-5.772	-100	0
2	Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0	0		0	0	0	0		0
3	Zuführung von Rücklagen	6.171	1.883	4.289	228	0	11.641	7.858	3.783	48	5.414
4	Kredittilgung	0	0	0		0	0	0	0		0
5	Abführung an den Haushalt	0	0	0		0	500	500	0	0	8.219
6	Summe Mittelbedarf	10.758	15.857	-5.099	-32	7.127	18.808	26.990	-8.182	-30	22.663
7	Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	2.201	-3.928	6.129	-156	-4.406	-1.237	-6.683	5.446	-81	-899
8	Abschreibungen	3.044	3.005	40	1	3.081	4.053	4.006	47	1	4.153
9	Restbuchwerte Anlagenabgänge	221	0	221		131	221	0	221		272
10	Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen / Erträge	705	2.806	-2.101	-75	145	2.810	4.741	-1.931	-41	1.890
11	Entnahme von Eigenmitteln	4.230	12.952	-8.722	-67	7.846	6.071	17.769	-11.698	-66	13.519
11a	davon für Deckung Erfolgsplan	0	0	0		1.049	0	0	0		0
11b	davon für beschlossene Maßnahmen	4.230	9.099	-4.869	-54	6.797	5.571	12.132	-6.561	-54	5.300
11c	davon geplante Maßnahmen	0	3.853	-3.853	-100	0	0	5.137	-5.137	-100	0
11d	davon für Abführung an den Haushalt (lfd. Nr. 5)	0	0	0		0	500	500	0	0	8.219
12	Kreditaufnahme	0	0	0		0	0	0	0		0
13	Erhaltene Drittmittel	357	1.000	-643	-64	208	1.066	1.333	-267	-20	3.035
13a	davon GRW-Mittel	188	0	188		0	188	0	188		0
13b	davon GRW-Mittel für geplante Maßnahmen	0	101	-101	-100	0	0	135	-135	-100	0
13c	davon GAK-Mittel	0	314	-314	-100	30	418	418	0	0	1.871
13d	davon GAK-Mittel für geplante Maßnahmen	0	225	-225	-100	0	0	300	-300	-100	0
13e	davon EFRE-Mittel	0	210	-210	-100	0	280	280	0	0	954
13f	davon EFRE-Mittel für geplante Maßnahmen	0	150	-150	-100	0	0	200	-200	-100	0
13g	davon Nationale Projekte Städtebau (BUND)	0	0	0		0	0	0	0		0
13h	davon Beitrag Privater Spiel- u Sportanlagen	130	0	130		103	130	0	130		103
13i	davon ÖPNVG für Verkehrskonzept	39	0	39		75	50	0	50		107
14	Zuführung aus dem Haushalt	0	23	-23	-100	122	5.824	5.824	0	0	693
14a	davon für beschlossene Maßnahmen	0	23	-23	-100	122	30	30	0	0	693
14b	davon für geplante Maßnahmen	0	0	0		0	0	0	0		0
14c	davon Liquiditätsrückführung	0	0	0		0	5.794	5.794	0	0	0
15	Summe Mittelherkunft:	10.758	15.857	-5.099	-32	7.127	18.808	26.990	-8.182	-30	22.663

Deckungsfähigkeiten: Innerhalb der Position 1 des Vermögensplans besteht mit ihren im maßnahmenbezogenen Investitionsplan dargestellten Untergliederungen eine gegenseitige Deckungsfähigkeit. Ferner sind die Mittel für die Unterhaltung und Sanierung der Infrastruktur und der Gebäude (Erfolgsplan) sowie die Mittel für Investitionen (Investitionsplan) bei Einhaltung des Zuführungsbetrages ebenfalls gegenseitig deckungsfähig.

Zwischenbericht für Sonstige Sondervermögen

3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan												
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt												
01.01. - 30.09.2020		Berichtszeitraum					Gesamtjahr					
lfd. Nr.	Bezeichnung	Projekte	Ist	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr	Prognose	Plan	Abw. abs.	Abw.	Vorjahr
			T€	T€	T€	%	T€	T€	T€	T€	%	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	116	0	116		1	116	0	116		22
		Umbau Bahnmeisterei	0	0	0		0	0	0	0		0
		Dachsanierung Hafenhause	2	0	2		79	2	0	2		247
		Gebäudesanierung Sonstige	133	8	125	1.512	0	148	11	137	1.245	23
	2.2 geplante Maßnahmen	Grunderwerb Kellogg	0	0	0		0	0	0	0		0
		Grunderwerb Völlers - Schuppen 4	0	1.758	-1.758	-100	0	0	2.344	-2.344	-100	0
		Sanierung Reetec-Gebäude	0	0	0		0	0	0	0		0
	Summe unbebaute und bebaute Grundstücke		251	1.766	-1.515	-86	80	266	2.355	-2.089	-89	292
3	Maschinen und technische Anlagen											
	Summe Maschinen und technische Anlagen		0	0	0		0	0	0	0		0
4	Andere Anlagen, Betriebs- und											
	Summe Betriebs- und Geschäftsausstattung		0	0	0		0	0	0	0		0
5	Finanzanlagen / Beteiligungen											
	5.1 bewilligte Maßnahmen	Ausgleichsmaßnahme Lesum	17	1.200	-1.183	-99	0	17	1.600	-1.583	-99	0
		Restmaßnahmen Holz- und Fabrikenhafen	-1	0	-1		91	90	0	90		91
		Erschließung Quartier Überseedorf	115	0	115		162	115	0	115		178
		Erschließung Quartier Hafenvorstadt	57	539	-482	-89	339	162	718	-556	-77	399
		Erschließung Quartier Europahafen	21	506	-485	-96	16	210	674	-464	-69	35
		Erschließung Quartier Hafenkante	2.697	3.114	-417	-13	5.416	4.013	4.152	-139	-3	6.624
		Erschließung Quartier Überseeinsel	2	900	-898	-100	0	4	1.200	-1.196	-100	0
		Projektsteuerung	626	0	626		500	830	0	830		680
		Grundlagenplanung	0	0	0		304	0	0	0		512
		Hochwasserschutz	88	0	88		2	88	0	88		2
		Straßensanierung	484	1.172	-688	-59	24	511	1.563	-1.052	-67	69
		Fortführung ZZZ	34	0	34		37	50	0	50		37
		Verkehrskonzept	169	2.190	-2.021	-92	134	262	2.920	-2.658	-91	145
		Spiel- und Sportanlagen	28	0	28		0	28	0	28		-60
	5.2 geplante Maßnahmen	Erschließung Quartier Hafenkante	0	263	-263	-100	0	0	350	-350	-100	0
		- Planung	0	113	-113	-100	0	0	150	-150	-100	0
		- Weiterqualifizierung Waller Sand	0	150	-150	-100	0	0	200	-200	-100	0
		Erschließung Quartier Hafenvorstadt - Umgestaltung Hilde-	0	435	-435	-100	0	0	580	-580	-100	0
		Straßensanierung	0	375	-375	-100	0	0	500	-500	-100	0
		Hochwasserschutz	0	225	-225	-100	0	0	300	-300	-100	0
		Übergeordnete Maßnahmen	0	1.274	-1.274	-100	0	0	1.698	-1.698	-100	0
		- Projektsteuerung	0	561	-561	-100	0	0	748	-748	-100	0
		- Fortführung ZZZ	0	38	-38	-100	0	0	50	-50	-100	0
		- Integriertes Verkehrskonzept	0	300	-300	-100	0	0	400	-400	-100	0
		- Provisorium Supermarkt	0	375	-375	-100	0	0	500	-500	-100	0
	Summe Anlagen im Bau		4.337	12.191	-7.854	-64	7.025	6.380	16.255	-9.875	-61	8.712
6	Summe Übrige Investitionen unter 250 T€											
		Kostenbeteiligung elektr. Vergabe Immobilien Bremen	-1	17	-18	-106	22	21	22	-1	-5	26
		Anbindung zentrales E-Rechnungseingangsportal	-2	17	-19	-112	22	20	22	-2	-9	26
			1	0	1		0	1	0	1		0
	Summe Investitionen		4.587	13.974	-9.387	-67	7.127	6.667	18.632	-11.965	-64	9.030

Erläuterungen zum Controllingbericht per 30.09.2020 für das sonstige Sondervermögen Überseestadt

1. Erfolgsplan

Lfd. Nr. 1 Umsatzerlöse

Zum 30.09.2020 liegen die Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen mit 1.617 T€ um 88 T€ über dem Plan. Die Abweichung resultiert insbesondere durch höhere Einnahmen aus vermieteten Baustelleneinrichtungen in Höhe von 72 T€

Durch die Buchung von Grundstückserlösen aus Vorjahren in Höhe von 6.761 T€ (davon Grundstücksverkauf Kaffeequartier 6.090 T€) kommt es zum 30.09.2020 zu einer Abweichung von 1.664 T€. Insgesamt werden für das Geschäftsjahr Grundstückserlöse in Höhe von 10.195 T€ erwartet. Der Plan (9.000 T€) wird damit um 1.195 T€ überschritten.

Bei den übrigen Erlösen in Höhe von 22 T€ handelt es sich um Erträge aus Nebenkostenabrechnungen. Da die Abrechnungen noch nicht für alle Objekte erfolgt ist, wird der Plan im Berichtszeitraum in Höhe von 154 T€ um 132 T€ unterschritten. Die Prognose für 2020 fällt mit 200 T€ um 5 T€ geringer aus als der Plan.

Im Berichtszeitraum liegen die Umsatzerlöse mit 10.053 T€ aufgrund der Grundstückserlöse aus Vorjahren um 1.620 T€ über dem Plan. Für das Gesamtjahr werden Umsatzerlöse in Höhe von 12.517 T€ erwartet, so dass der Plan um 1.273 T€ unterschritten 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. Der in der Überseestadt erzielbare Quadratmeterpreis bei den erfolgten Grundstücksverkäufen insbesondere für Wohnbebauung ist deutlich höher als dieser Planungsannahme zugrunde gelegt wurde, so dass die Bestandsveränderungen in Höhe von -1.038 T€ im Berichtszeitraum um 3.462 T€ abweichen.

Lfd. Nr. 3 sonstige Erträge

Bei der Position sonstige Erträge in Höhe von 368 T€ handelt es sich insbesondere mit 187 T€ um den Gewinn aus zwei nicht geplanten Anlagenverkäufen sowie um den nicht liquiditätswirksamen Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens Spiel- und Sportanlagen in Höhe von 172 T€. Da die Anlage erweitert wurde, hat sich auch der Sonderposten erhöht. Somit übersteigt die Prognose mit 426 T€ den Plan um 334 T€.

Lfd. Nr. 4 Gesamtleistung

Zum 30.09.2020 ergeben die vorgenannten Positionen Erträge in Höhe von 9.383 T€ und überschreiten, bedingt durch die Abweichung bei den Grundstückserlösen sowie den Be-

standsveränderungen, den Plan um 5.381 T€ Unter Berücksichtigung der noch zu erwartenden Grundstücksverkäufe und den damit einhergehenden Bestandsveränderungen fällt die Prognose in Höhe von 10.718 T€ um 5.382 T€ höher aus als geplant (+101 %).

Lfd. Nr. 6 bezogene Leistungen

Die bezogenen Leistungen setzen sich zusammen aus Geschäftsbesorgungsentgelten, Betriebs- und Heizkosten, Unterhaltungskosten der Infrastruktur sowie sonstigen Grundstücksaufwendungen. Im Berichtszeitraum wurde für bezogene Leistungen ein Aufwand in Höhe von 3.750 T€ gebucht, geplant waren 4.453 T€

Die Geschäftsbesorgungsvergütung an die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH fällt im Berichtszeitraum mit 1.181 T€ um 25 T€ geringer aus, als geplant. 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 im Berichtszeitraum 300 T€ in Rechnung gestellt, so dass der Plan zunächst um 90 T€ unterschritten wird. Insgesamt werden für Geschäftsbesorgungsentgelte 2.120 T€ benötigt (Plan: 2.128 T€).

Bei den liegenschaftsbezogenen Leistungen wird der Plan in Höhe von 259 T€ im Berichtszeitraum um 4 T€ überschritten. Der Planwert für das Gesamtjahr in Höhe von 345 T€ wird annähernd erreicht.

Der Aufwand für die Unterhaltung der Infrastruktur beträgt im Berichtszeitraum 1.973 T€ und liegt um 395 T€ unter dem Planwert. Für das Gesamtjahr wird erwartet, den Plan in Höhe von 3.157 T€ zu erreichen.

Bei den bezogenen Leistungen für Marketingmaßnahmen handelt es sich um den Betrieb und die Unterhaltung des Infocenters. Geplant waren für den Berichtszeitraum 26 T€, wovon 3 T€ abgerechnet wurden. Für das Gesamtjahr wird von der Einhaltung des Plans in Höhe von 35 T€ ausgegangen.

Der übrige Aufwand in Höhe von 30 T€ folgt aus Wertempfehlungen sowie sonstigen Baunebenkosten und Gebühren. Die Prognose beläuft sich auf 243 T€, der Plan wird damit voraussichtlich eingehalten.

Insgesamt wird der Plan für das Gesamtjahr voraussichtlich um 40 T€ unterschritten.

Lfd. Nr. 7. Abschreibungen

Die geplanten Abschreibungen in Höhe von 3.005 T€ im Berichtszeitraum werden um 40 T€ überschritten, die Prognose für das Gesamtjahr überschreitet den Plan um 47 T€.

Lfd. Nr. 8. sonstiger betrieblicher Aufwand

Für Marketingmaßnahmen wurden bisher 121 T€ statt der geplanten 199 T€ aufgewendet. Die Prognose in Höhe von 225 T€ unterschreitet den Plan um 40 T€, da aufgrund der Pandemie Messeauftritte entfallen.

Der übrige Aufwand im Berichtszeitraum liegt mit 28 T€ um 3 T€ unter dem Plan. Für das Gesamtjahr wird von der Einhaltung des Plans in Höhe von 41 T€ ausgegangen.

Insgesamt liegt der sonstige betriebliche Aufwand zum 30.09.2020 mit 149 T€ um 81 T€ unter dem Plan (-35 %). Das Jahresziel in Höhe von 306 T€ wird gemäß Prognose um 40 T€ unterschritten.

Lfd. Nr. 9 Summe Aufwand

Die vorgenannten Positionen ergeben in Summe für den Berichtszeitraum einen Aufwand in Höhe von 6.943 T€ (Plan: 7.687 T€) sowie 10.216 T€ in der Jahresprognose (Plan: 10.249 T€).

Lfd. Nr. 10 Betriebsergebnis

Aufgrund der höheren Grundstückserlöse und der geringeren Bestandsveränderungen fällt das Betriebsergebnis zum 30.09.2020 mit 2.440 T€ um 6.125 T€ besser aus als geplant. Für das Gesamtjahr wird dann mit 502 T€ von einem um 5.415 T€ besseren Betriebsergebnis ausgegangen als geplant.

Lfd. Nr. 12 Zinserträge

Bei den Zinserträgen in Höhe von 4 T€ handelt es sich um Verzugszinsen aus Grundstücksverkäufen.

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. Es wird von der Einhaltung des Planwertes ausgegangen.

Lfd. Nr. 15 Ergebnis nach Steuern

In der Prognose reduzieren die Zinserträge sowie die „Verzinsung des Gesellschafterkontos“ das Ergebnis auf -994 T€.

Lfd. Nr. 16 sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern, die im dritten Quartal gebucht werden. Die Prognose in Höhe von 243 T€ unterschreitet den Plan aufgrund des zwischenzeitlichen Verkaufs von Grundstücken um 27 T€.

Lfd. Nr. 17 Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

Insbesondere aufgrund der höheren Grundstückserlöse und der geringeren Bestandsveränderungen fällt das Jahresergebnis mit -1.237 T€ um 5.446 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 die Finanzierung der aus Eigenmitteln finanzierten Investitionen werden im Berichtszeitraum 6.171 T€ und im Gesamtjahr 11.641 T€ den Rücklagen zugeführt.

Lfd. Nr. 5 Abführung an den Haushalt

Hierbei handelt es sich um den vom Senat beschlossenen Deckungsbeitrag zum Haushalt 2020 aus der Liquidität des Sondervermögens Überseestadt. Die Abführung an den Haushalt erfolgt erst kurz vor Kassenschluss im Dezember. Die Rückführung des Betrages erfolgt ab 2022.

Lfd. Nr. 6 Summe Mittelbedarf

Da die Investitionen im Berichtszeitraum unter Plan liegen beläuft sich der Mittelbedarf auf 10.758 T€ (Plan: 15.857 T€). Der Jahresplanwert in Höhe von 26.990 T€ wird mit 18.808 T€ deutlich unterschritten, da das Investitionsvolumen voraussichtlich um 11.965 T€ geringer ausfällt und den Rücklagen 3.783 T€ mehr zugeführt werden als geplant.

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

Da Grundstücksverkäufe generell aus dem Umlaufvermögen vorgesehen sind und die Planung somit im Erfolgsplan dargestellt wird, kommt es aufgrund von Verkäufen aus dem Anlagevermögen bei der Position Restbuchwerte Anlagenabgänge zu einer Abweichung in Höhe von 221 T€.

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

Die erheblichen Planabweichungen bei den Bestandsveränderungen sowohl im Berichtszeitraum als auch bei der Prognose wirken sich direkt auf die Position „Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen / Erträge“ aus und bestimmen maßgeblich die Abweichungen.

Lfd. Nr. 11 Entnahme von Eigenmitteln

Da im Berichtszeitraum nur 357 T€ Drittmittel zugeführt wurden, erfolgte die Finanzierung der getätigten Investitionen durch die Entnahme aus Eigenmitteln in Höhe von 4.230 T€. In der Jahresprognose wird davon ausgegangen, dass neben der Abführung an den Haushalt in Höhe von 500 T€ noch 5.571 T€ zur Finanzierung der Investitionen den Eigenmitteln entnommen werden.

Lfd. Nr. 13 erhaltene Drittmittel

Für die Umgestaltung des Wendebeckens im Überseepark – Projekt „Waller Sand“ – wurden 188 T€ GRW-Mittel zugeführt. Weiterhin wird die Maßnahme im Rahmen des Bundesprojekts „Nationale Projekte des Städtebaus“ und des EFRE-Programms 2014-2020 umgesetzt. Hierfür werden Zuwendungen in Höhe von 280 T€ aus EFRE-Mitteln abgefordert.

Für die Umsetzung der Spiel- und Sportanlagen im Überseepark wurden durch die Beteiligung von Wohnungsbauinvestoren 130 T€ generiert. Da diese Beteiligungen in Vorjahren eingeplant waren kommt es hier zu einer entsprechenden Abweichung.

Für die Umsetzung des Generalplans Küstenschutz im Bereich der Überseestadt wird noch mit Bundesmitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) in Höhe von 418 T€ gerechnet.

Lfd. Nr. 14 Zuführung aus dem Haushalt

Im Berichtszeitraum wurden noch keine Haushaltsmittel zugeführt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahresende wie geplant 5.824 T€ Haushaltsmittel dem Sondervermögen zugeführt werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Rückführung von in Vorjahren zum Ausgleich des Haushalts aus dem Sondervermögen abgeschöpfte Liquidität.

Lfd. Nr. 15 Summe Mittelherkunft

Aufgrund der geringeren Entnahme aus Eigenmitteln beläuft sich die Summe der Mittelherkunft im Berichtszeitraum auf 10.758 T€ (Plan: 15.857 T€), sowie auf 18.808 T€ in der Prognose (Plan: 26.990 T€).

3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan

Lfd. Nr. 2 unbebaute und bebaute Grundstücke

Für einen Grundstücksankauf in der Hans-Böckler-Straße sowie eine Besitzübertragung vom SV Infra wurden 116 T€ benötigt.

Für die erforderliche Dachsanierung des Bürogebäudes Hafnhaus fielen im Berichtszeitraum noch 2 T€ an. Weitere 133 T€ wurden für dem Umbau Zollhaus Hansator benötigt. Insgesamt fallen für diese Maßnahme in 2020 voraussichtlich 148 T€ an.

Der vorgesehene Betrag in Höhe von 2.344 T€ für den „Grunderwerb Vollers – Schuppen 4“ betrifft die vorzeitige Rückgabe des per Erbpacht an das Unternehmen vergebene Grundstück. Hier dauern die Gespräche mit dem Unternehmen noch an, so dass in 2020 von keiner vorzeitigen Rückgabe der verpachteten Schuppens 4 ausgegangen werden kann und sich die hierfür eingeplanten Investitionen entsprechend reduzieren.

Lfd. Nr. 5 Anlagen im Bau (Großprojekte)

Für 2020 waren Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 16.255 T€ vorgesehen (davon 12.827 T€ für bewilligte Maßnahmen und 3.428€ für geplante Maßnahmen). Im Berichtszeitraum wurden Maßnahmen in Höhe von 4.337 T€ umgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahresende Investitionen von insgesamt 6.380 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

Die Realisierung der noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahme an der Lesum als Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zur Verfüllung des Überseehafens musste aufgrund gerichtlicher Auseinandersetzungen ins Folgejahr verschoben werden. Im Berichtsjahr werden hier nur 17 T€ benötigt.

- Restmaßnahmen Holz- und Fabrikenhafen

Die Baumaßnahmen wurden fertiggestellt und schlussgerechnet. Die noch ausstehende Abrechnung der Maßnahme Lichtsignalanlage Cuxhavener Straße in Höhe von 90 T€ soll bis zum Jahresende erfolgen.

- Erschließung Quartier Überseetor

Da der Umbau der Hafenstraße sich verzögert hat, wurden in 2020 noch 115 T€ benötigt.

- Erschließung Quartier Hafenvorstadt

Für die Erschließung des Quartiers Hafenvorstadt werden im Berichtsjahr 162 T€ benötigt (Plan: 718 T€).

- Erschließung Quartier Europahafen

Neben der Sanierung der Versackungsbereiche an der Kaje vor Schuppen 6 erfolgt die Rahmenplanung für die Entwicklung der Überseeinsel. Hierfür werden in 2020 rd. 210 T€ benötigt.

- Erschließung Quartier Hafenkante

Schwerpunkt bei der Erschließung des Quartiers Hafenkante ist das Projekt „Waller Sand“. Hierfür werden in 2020 rd. 4.013 T€ benötigt.

- Projektsteuerung

Da die Bereitstellung der Mittel für die Projektsteuerung erst nach Aufstellung des Wirtschaftsplans erfolgte, wurden hierfür 748 T€ unter den geplanten Maßnahmen eingestellt. Im Berichtsjahr werden voraussichtlich Projektsteuerungskosten in Höhe von 830 T€ benötigt und fallen damit um 82 T€ höher aus.

- Hochwasserschutz

Für Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Holz- und Fabrikenhafen Südseite wurden 88 T€ benötigt.

- Straßensanierung

Für die Planung der Straßensanierung der Rigaer Straße sowie Am Holzhafen werden Mittel in Höhe von 511 T€ benötigt.

- Fortführung ZZZ

Für die Fortführung der Bereitstellung einer Zwischennutzungsagentur für Bremen wurden im Berichtszeitraum 34 T€ benötigt. In 2020 werden hierfür voraussichtlich 50 T€ benötigt. Die Kosten wurden bei den geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

- 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. Im Berichtszeitraum wurden zur Umsetzung des Konzeptes 169 T€ investiert, die Jahresprognose beläuft sich auf 262 T€.

- Spiel- und Sportanlagen

Für Schutz- und Ballfangzäune wurden im Berichtsjahr noch 28 T€ benötigt.

Lfd. Nr. 6 übrige Investitionen unter 250 T€

Für die zentralen Dienste der elektronischen Vergabe werden 20 T€ durch Immobilien Bremen in Rechnung gestellt.

Hinzu kommen 1 T€ für die Anbindung an das zentrale E-Rechnungseingangsportal „zERIKA“.

Sonstiges Sondervermögen:		Sondervermögen Überseestadt (Stadt)							
Berichtszeitraum:		01.01. bis 30.09.2020							
Berichtsgrößen	ME	Berichtszeitraum			Gesamtjahr				1)
		Ist	Plan	Abw.	Prognose	Plan	Abw.	Vorjahr	
Gewinn- und Verlustrechnung (in T€)									
Umsatzerlöse		10.053	8.433	1.620	12.517	11.244	1.273	10.122	🔔
Bestandsveränderung		-1.038	-4.500	3.462	-2.225	-6.000	3.775	-664	
sonstige Erträge		368	69	299	426	92	334	443	🔔
Gesamtleistung		9.383	4.002	5.381	10.718	5.336	5.382	9.901	
Materialaufwand u. bezogene Leistungen		3.750	4.453	-703	5.897	5.937	-40	4.568	🔔
<i>davon Geschäftsbesorgungsentgelte (M.u.b.L.)</i>		1.481	1.596	-115	2.120	2.128	-8	1.457	
Abschreibungen		3.044	3.005	40	4.053	4.006	47	4.153	
sonstiger betrieblicher Aufwand		149	230	-81	266	306	-40	347	🔔
<i>davon Geschäftsbesorgungsentgelte (s.b.A.)</i>		0	0		0	0		0	
Summe Aufwand		6.943	7.687	-744	10.216	10.249	-33	9.068	
Betriebsergebnis		2.440	-3.685	6.125	502	-4.913	5.415	833	
Beteiligungsergebnis		0	0		0	0		0	
Zinserträge		4	0	4	4	0	4	2	
Zinsaufwand		0	0		1.500	1.500		1.456	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0	0		0	0		0	
Ergebnis nach Steuern		2.444	-3.685	6.129	-994	-6.413	5.419	-621	
Sonstige Steuern		243	243		243	270		278	🔔
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		2.201	-3.928	6.129	-1.237	-6.683	5.446	-899	

Vermögensrechnung (in T€)									
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		2.201	-3.928	6.129	-1.237	-6.683	5.446	-899	
Abschreibungen		3.044	3.005	40	4.053	4.006	47	4.153	
Restbuchwerte Anlagenabgänge		221	0	221	221	0	221	272	🔔
Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufw. / Erträge		705	2.806	-2.101	2.810	4.741	-1.931	1.890	🔔
Entnahme von Eigenmitteln		4.230	12.952	-8.722	6.071	17.769	-11.698	13.519	🔔
Kreditaufnahme		0	0		0	0		0	
Erhaltene Drittmittel		357	1.000	-643	1.066	1.333	-267	3.035	🔔
Zuführung aus dem Haushalt		0	23	-23	5.824	5.824		693	🔔
Summe Mittelherkunft		10.758	15.857	-5.099	18.808	26.990	-8.182	22.663	
Investitionen		4.587	13.974	-9.387	6.667	18.632	-11.965	9.030	🔔
Mittelverwendung Umlaufvermögen		0	0		0	0		0	
Zuführung von Rücklagen		6.171	1.883	4.289	11.641	7.858	3.783	5.414	🔔
Kredittilgung		0	0		0	0		0	
Abführung an den Haushalt		0	0		500	500		8.219	
Summe Mittelverwendung		10.758	15.857	-5.099	18.808	26.990	-8.182	22.663	
Saldo		0	0		0	0		0	

Saldo der AH-Konten (gesamt) zum Stichtag		28.472						29.784	
---	--	--------	--	--	--	--	--	--------	--

Leistungskennzahlen									
Erschließung	ha	1	1	0	1	1	0	0	🔔
Vermarktung von Gewerbeflächen	ha	1	1	0	1	1	0	6	🔔
Arbeitsplätze aufgrund Vermarktung	Anz.	517	75	442	520	100	420	1.489	🔔
- davon neue Arbeitsplätze	Anz.	100	18	82	103	25	78	216	🔔
- davon gesicherte Arbeitsplätze	Anz.	417	57	360	417	75	342	1.273	🔔

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

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

Gesellschaft:	Sondervermögen Überseestadt (Stadt)
Berichtszeitraum:	01.01. bis 30.09.2020

Erläuterungen

Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum liegen die Umsatzerlöse mit 10.053 T€ um 1.620 T€ über dem Plan. Die Überschreitung des Planwertes resultiert insbesondere aus Grundstückserlösen aus der Abwicklung von im letzten Jahr geschlossenen Grundstückskaufverträgen in Höhe von 6.761 T€. Für das Gesamtjahr werden Umsatzerlöse in Höhe von 12.517 T€ erwartet, somit 1.273 T€ mehr als geplant.

Sonstige Erträge

Hierbei handelt es sich im Berichtszeitraum im Wesentlichen um den nicht eingeplanten Gewinn aus zwei Anlagenverkäufen (187 T€) sowie um den nicht liquiditätswirksamen Ertrag aus der Auflösung des Sonderpostens Spiel- und Sportanlagen. Aufgrund der Erweiterung der Anlagen hat sich auch der Sonderposten erhöht. Insgesamt wird folglich erwartet, dass die Prognose (426 T€) den Plan (92 T€) um 334 T€ überschreitet.

Materialaufwand und bezogene Leistungen

Die Unterschreitung des Planswertes im Berichtszeitraum um 703 T€ resultiert im Wesentlichen daraus, dass die mit der Geschäftsbesorgung des Sondervermögens beauftragte WFB 25 T€ sowie die mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten beauftragte bremenports 90 T€ weniger als geplant abgefordert haben und zum anderen für die Unterhaltung der Infrastruktur 395 T€ weniger als geplant angefallen sind. In der Prognose wird der Planwert von 5.937 T€ um 40 T€ unterschritten.

Sonstiger betrieblicher Aufwand

Im Berichtszeitraum wurden 81 T€ weniger als geplant (230 T€) gebucht. Maßgeblich hierfür ist die Pos. Marketing, bei der allein 78 T€ weniger als geplant (199 T€) angefallen sind. Das Jahresziel von insgesamt 306 T€ wird gem. Prognose voraussichtlich um 40 T€ unterschritten.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern beinhalten ausschließlich Grundsteuern, die komplett im 3. Quartal gebucht wurden. Die Prognose unterschreitet den Plan aufgrund des zwischenzeitlichen Verkaufs von Grundstücken um 27 T€.

Restbuchwerte Anlagenabgänge

Grundstücksverkäufe werden generell aus dem Umlaufvermögen vorgesehen und deswegen im Erfolgsplan dargestellt. Aufgrund von 2 Verkäufen aus dem Anlagenvermögen kommt es hier zu einer entsprechenden Abweichung.

Saldo sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen/Erträge

Die erheblichen Planabweichungen bei den Bestandsveränderungen sowohl im Berichtszeitraum als auch bei der Prognose wirken sich direkt auf die Pos. Saldo sonstige nicht liquiditätswirksame Aufwendungen/Erträge aus und führen deswegen auch hier zu Abweichungen.

Entnahme von Eigenmitteln

Zur Finanzierung der getätigten Investitionen mussten im Berichtszeitraum 8.722 T€ weniger Eigenmittel als geplant (12.952 T€) entnommen werden. Dieser Betrag wird sich in der Prognose auf -11.698 T€ erhöhen.

Erhaltene Drittmittel

Im Berichtszeitraum wurden für das GRW-Projekt Waller Sand (188 T€), die Umsetzung der Spiel- und Sportanlagen (130 T€) sowie die Umsetzung des Verkehrskonzeptes (39 T€) Drittmittel in Höhe von 357 T€ abgefordert.

Die Prognose für das Gesamtjahr enthält zudem für GAK-Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Generalplans Küstenschutz 418 T€, für das EFRE-Projekt Waller Sand 280 T€ sowie für die Umsetzung des Verkehrskonzeptes weitere 11 T€.

Zuführung aus dem Haushalt

Die Zuführung aus dem Haushalt betrifft größtenteils (5.794 T€) die Rückführung für in Vorjahren zum Ausgleich des Haushalts aus dem Sondervermögen abgeschöpfte Liquidität. Die Rückführung ist im letzten Quartal vorgesehen.

Investitionen

Im Berichtszeitraum liegen die getätigten Investitionen mit 4.587 T€ um 9.387 T€ unter Plan (13.974 T€). In der Prognose für das Gesamtjahr wird mit Investitionen in Höhe von 6.667 T€ und damit 11.965 T€ weniger als geplant (18.632 T€) gerechnet. Die Unterschreitung des Planwertes ist im Wesentlichen der zeitlichen Verschiebung sowohl beschlossener als auch geplanter (Teil-) Maßnahmen geschuldet. Dies betrifft bsplw. die Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Quartiere Hafenvorstadt (-1.136 T€), Europahafen (-464 T€) und Hafenkante (-719 T€), die Ausgleichsmaßnahme Lesum (-1.583 T€), Straßensanierungen (-1.552 T€) und IVK-Maßnahmen (-3.058 T€). Darüber hinaus verschiebt sich ein Grunderwerbsfall, für den in diesem Jahr 2.344 T€ eingeplant wurden.

Zuführung von Rücklagen

Nach Bereinigung des Jahresergebnisses um die nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträge und die Entnahme von Eigenmitteln zur Finanzierung von Investitionen werden im Berichtszeitraum 6.171 T€ und im Gesamtjahr 11.641 T€ den Rücklagen zugeführt.

Leistungskennzahlen

Erschließung: Im Berichtszeitraum wurden 0,6 ha erschlossen. Dies entspricht auch der Prognose. Der Planwert von 0,8 ha wird damit leicht unterschritten.

Vermarktung: Im Berichtszeitraum wurde mit 1,1 ha der Planwert für das Gesamtjahr (0,8 ha) bereits überschritten. Die Prognose für das Gesamtjahr geht von einer Vermarktung von 1,3 ha aus.

Arbeitsplätze: Im Berichtszeitraum wurden mit den beurkundeten Grundstücksverträgen 417 AP gesichert sowie 100 AP neu geschaffen. In der Prognose kommen 3 neue AP hinzu, so dass der Planwert von 100 AP deutlich überschritten wird.

Maßnahmen

Das Jahresergebnis wird sich gegenüber der Planung deutlich verbessern. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Die Beurteilung (Smileys) am Ende jedes Einzelblattes bezieht sich auf die Hochrechnung und wird von den Sondervermögen bzw. Ressorts wie folgt vergeben:

- 😊 wenn eine Verbesserung des **Jahresergebnisses** gegenüber dem Plan erwartet wird (über 2.000 € positive Abweichung).
- 😐 wenn das geplante **Jahresergebnis** nicht gefährdet ist bzw. nur eine geringe Abweichung erwartet wird (die Abweichung ist kleiner als 10% zur Gesamtleistung),
- 😞 wenn das geplante Jahresergebnis gefährdet ist (die negative Abweichung ist größer als 10% zur Gesamtleistung)