

# Bericht unterjährig

Stichtag: 31.10.2011

Bereich: 4 Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement

Gruppe 41 Grundstücksmanagement

## Produktdefinition

<b>Kurzbeschreibung:</b>
A) Erwerb und Verkauf von Grundstücken B) Erwerb und Verkauf von Gemeinbedarfsflächen C) Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken
<b>Verantwortlich:</b>
4, Christoph Isfort, 939-309
<b>Erläuterungen:</b>
zu A) An- und Verkauf von Wohnbauland, Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen Flächen, Vorratsflächen und Ausgleichsflächen (inkl. Minderwertentschädigungen)
zu B) Erwerb und Verkauf von Gemeinbedarfsflächen
zu C) An- und Verpachtung; weitere Bewirtschaftungsmaßnahmen inkl. Forstbewirtschaftung; Verwaltung von Erbbaurechten
<b>Ziele:</b>
1) Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland sowie Gewerbe- und Industrieland 2) Bereitstellung von landwirtschaftlichen Flächen, Pacht- und Tauschgrundstücken 3) Sicherstellung von Gemeinbedarfsflächen 4) Sicherstellung notwendiger bzw. pflichtiger Ausgleichsmaßnahmen 5) Wirtschaftliche Bewirtschaftung des städt. unbebauten Grundvermögens
<b>Zielgruppen:</b>
Architekten, Baufirmen, Bauherren, Eigentümer von Grundstücken in der Stadt Rheine, Fach- und Sonderbereiche, Gewerbetreibende, Grundstückseigentümer, Grundstückserwerber, Investoren, Landwirte Fachausschuss: Haupt- und Finanzausschuss

## Kennzahlen

Bezeichnung	Planwert	Prognose bisher	Prognose aktuell	Abweichung Wert	Abweichung %
<b>Produktumfang</b>					
Anzahl geschlossener Verträge für Gemeinbedarfsflächen	30	30	30		
Anzahl geschaffener Wohneinheiten auf städt. Wohnbauland	55	55	55		
Insg. verpachtete städt. Fläche in ha	Legende 1				
Insg. gesicherte Ausgleichsflächen in ha	1,2	1,2	1,2		
Pachteinnahmen in Tsd. Euro je Jahr	409	409	434	25	6,11
<b>Spitzenkennzahl</b>					
Bestand baureifes Wohnbauland in qm	62.959	54.683	48.307	-6.376	-11,66
Bestand baureifes Gewerbe- und Industrieland in qm	261.000	261.000	250.000	-11.000	-4,21
Durchschn. Verkaufspreis Wohnbauland pro qm in Euro	93,38	93,38	89,47	-3,91	-4,19
Durchschn. Verkaufspreis Gewerbeland pro qm in Euro (ohne Innovationsquartier)	19,18	19,18	19,18		
Verkaufspreis Gewerbeflächen Innovationsquartier	100	100	100		
Deckungsgrad	89,1	143,62	180,49	36,87	25,67
Zuschuss je Einwohner	0,99	-4,65	-7,33	-2,68	-57,63

Legende: 1 Daten bislang nicht vorhanden.

## Ergebnisplan

	Planwert	Prognose bisher	Prognose aktuell	Abweichung Wert	Abweichung %
4 + Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	1.800,00	1.800,00	1.800,00		
5 + Privatrechtliche Leistungsentgelte	424.000,00	424.000,00	449.000,00	25.000,00	5,90
6 + Kostenerstattungen und Kostenumlagen	6.000,00	6.000,00	6.000,00		
7 + Sonstige ordentliche Erträge	197.000,00	755.000,00	817.000,00	62.000,00	8,21

<b>10 = Ordentliche Erträge</b>	<b>628.800,00</b>	<b>1.186.800,00</b>	<b>1.273.800,00</b>	<b>87.000,00</b>	<b>7,33</b>
11 - Personalaufwendungen	536.054,69	536.054,69	536.054,69		
13 - Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	135.700,00	135.700,00	135.700,00		
14 - Bilanzielle Abschreibungen	6.793,01	6.793,01	6.793,01		
16 - Sonstige ordentliche Aufwendungen	27.200,00	27.200,00	27.200,00		
<b>17 = Ordentliche Aufwendungen</b>	<b>705.747,70</b>	<b>705.747,70</b>	<b>705.747,70</b>		
<b>18 = Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 10 und 17)</b>	<b>-76.947,70</b>	<b>481.052,30</b>	<b>568.052,30</b>	<b>87.000,00</b>	<b>18,09</b>
19 + Finanzerträge	18.000,00	18.000,00	18.000,00		
<b>21 = Finanzergebnis (= Zeilen 19 und 20)</b>	<b>18.000,00</b>	<b>18.000,00</b>	<b>18.000,00</b>		
<b>22 = Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 18 und 21)</b>	<b>-58.947,70</b>	<b>499.052,30</b>	<b>586.052,30</b>	<b>87.000,00</b>	<b>17,43</b>
<b>25 = Außerordentliches Ergebnis (=Zeilen 23 und 24)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>26 = Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen (= Zeilen 22 und 25)</b>	<b>-58.947,70</b>	<b>499.052,30</b>	<b>586.052,30</b>	<b>87.000,00</b>	<b>17,43</b>
27 + Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	65.649,00	65.649,00	65.649,00		
28 - Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	93.355,84	93.355,84	93.355,84		
<b>29 = Ergebnis (=Zeilen 26,27,28)</b>	<b>-86.654,54</b>	<b>471.345,46</b>	<b>558.345,46</b>	<b>87.000,00</b>	<b>18,46</b>

## Finanzplan - Investitionsmaßnahmen mit Abweichungen

Ein- und Auszahlungsarten	Planwert	Prognose bisher	Prognose aktuell	Abweichung Wert	Abweichung %
<b>4101-04 Wohnpark Dutum</b>	<b>200.000,00</b>	<b>720.000,00</b>	<b>800.000,00</b>	<b>80.000,00</b>	<b>11,11</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	200.000,00	720.000,00	800.000,00	80.000,00	11,11
<b>4101-07 Allgemeine Grundstücke</b>	<b>-250.000,00</b>	<b>358.000,00</b>	<b>460.000,00</b>	<b>102.000,00</b>	<b>28,49</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	200.000,00	808.000,00	910.000,00	102.000,00	12,62
<b>4101-15 Baugebiet "Eurode"</b>	<b>115.000,00</b>	<b>40.000,00</b>	<b>85.000,00</b>	<b>45.000,00</b>	<b>112,50</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	115.000,00	40.000,00	85.000,00	45.000,00	112,50
<b>4101-22 GE Kanalhafen-Süd</b>	<b>47.000,00</b>	<b>47.000,00</b>	<b>97.000,00</b>	<b>50.000,00</b>	<b>106,38</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	47.000,00	47.000,00	97.000,00	50.000,00	106,38
<b>4101-23 GE Karl-Düsterberg</b>	<b>219.000,00</b>	<b>219.000,00</b>	<b>565.000,00</b>	<b>346.000,00</b>	<b>157,99</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	219.000,00	219.000,00	565.000,00	346.000,00	157,99
<b>4101-24 GE Haselweg</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.000,00</b>	<b>27.000,00</b>	
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	0,00	0,00	27.000,00	27.000,00	
<b>4101-26 GI Baarentelgen-Nord</b>	<b>231.576,96</b>	<b>231.576,96</b>	<b>263.576,96</b>	<b>32.000,00</b>	<b>13,82</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	384.000,00	384.000,00	416.000,00	32.000,00	8,33
<b>4101-28 Kanalanschlussbeiträge GE/GI</b>	<b>-473.000,00</b>	<b>-473.000,00</b>	<b>-947.000,00</b>	<b>-474.000,00</b>	<b>-100,21</b>
- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	473.000,00	473.000,00	947.000,00	474.000,00	100,21
<b>4101-30 GE/GI Güterverkehrszentrum</b>	<b>318.000,00</b>	<b>318.000,00</b>	<b>566.000,00</b>	<b>248.000,00</b>	<b>77,99</b>
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	318.000,00	318.000,00	566.000,00	248.000,00	77,99

## Hinweise

### Kennzahlen:

Bestand baureifes Wohnbauland in qm: Aufgrund der erhöhten Verkäufe sinkt der Bestand an baureifem Wohnbauland. Die im Haushaltsplan für die Jahre 2012 ff. angegebenen Werte sind bei der nächsten Haushaltsplanung in den Folgejahren nach unten anzupassen.

Bestand baureifes Gewerbe- und Industrieland in qm: Es wurde geringfügig mehr Gewerbefläche veräußert als geplant.

Durchschn. Verkaufspreis Wohnbauland pro qm in Euro: Der durchschnittliche Verkaufspreis für Wohnbauland pro qm in Euro liegt unter dem Planwert. In einigen Baugebieten sind die qm-Preise nach Wohnlagen gestaffelt. Es wurden in 2011 verstärkt Grundstücke in günstigeren Lagen nachgefragt.

Pachteinnahmen in Tsd. Euro je Jahr: Bei der Kennzahl Pachteinnahmen in Tsd. Euro je Jahr gibt es voraussichtlich eine Verbesserung in Höhe von 25 T€. Die Pachterträge werden auch von Grundstücken erzielt, die im Laufe des Jahres an- bzw. verkauft werden. Eine genaue Planung ist somit nur schwer möglich.

Deckungsgrad: Der Deckungsgrad wird vermutlich noch stärker als im ersten Bericht erwähnt steigen. Hauptgrund sind die deutlich über den Planungen liegenden Grundstücksverkäufe.

Zuschuss je Einwohner: Der voraussichtliche erzielte Überschuss steigt vermutlich noch stärker, als im ersten Bericht angegeben. Es wird mit einem Plus von 7,33 € je Einwohner in diesem Bereich gerechnet.

#### **Ergebnisplan:**

+ Privatrechtliche Leistungsentgelte: 441100: 4103/441100: Die Miet- und Pachterträge liegen um ca. 25 T€ über dem Planansatz. Erläuterungen s. Kennzahl.

+ Sonstige ordentliche Erträge: 454100: 4101/454100: Die im ersten Bericht abgegebene Prognose muss noch weiter nach oben angepasst werden. Es können voraussichtlich noch mehr Grundstückserträge erzielt werden. Ein Grund liegt darin, dass die Grunderwerbssteuer zum 01.10.2011 angehoben wurde und einige Bauinteressierte die Grundstücke vorher erworben haben.

#### **Finanzplan -Investitionsmaßnahmen mit Abweichungen:**

##### **4101-04 Wohnpark Dutum:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Die Prognose vom Mai muss noch weiter angehoben werden. Es werden voraussichtlich knapp 600.000 € im WP Dutum mehr erzielt als geplant.

##### **4101-07 Allgemeine Grundstücke:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es werden gegenüber der Prognose vom Mai noch mehr Grundstücksverkäufe erwartet.

##### **4101-15 Baugebiet "Eurode":**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es konnte noch ein weiteres Grundstück verkauft werden, womit im Mai noch nicht gerechnet werden konnte.

##### **4101-22 GE Kanalhafen-Süd:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es wird voraussichtlich ein Grundstück mehr verkauft.

##### **4101-23 GE Karl-Düsterberg:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es werden deutlich höhere Einzahlungen erzielt, weil entgegen der Planung ein ca. 2 ha großes Grundstück bereits in diesem Jahr veräußert werden konnte.

##### **4101-24 GE Haselweg:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es konnte in diesem Jahr ein Grundstück verkauft werden.

##### **4101-26 GI Baarentelgen-Nord:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Aufgrund zusätzlicher Verkäufe liegen die Einzahlungen voraussichtlich um ca. 30 T€ über den Planungen.

##### **4101-28 Kanalanschlussbeiträge GE/GI:**

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: Der Planansatz für Kanalanschlussbeiträge in Gewerbegebieten beruht auf geschätzte m<sup>2</sup>-Gewerbefläche, die voraussichtlich veräußert werden. Da deutlich mehr Flächen veräußert werden konnten, sind dementsprechend auch höhere Kanalanschlussbeiträge fällig.

##### **4101-30 GE/GI Güterverkehrszentrum:**

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Auch im Gewerbegebiet GVZ werden durch vermehrte Grundstücksverkäufe deutlich höhere Einzahlungen erwartet.