

Bericht unterjährig

Stichtag: 31.10.2009

Bereich: 8 Wohn- und Grundstücksmanagement

Gruppe 81 Grundstücksmanagement

Produktdefinition

Kurzbeschreibung: A) Erwerb und Verkauf von Grundstücken (Verantwortlich: Christoph Isfort) B) Erwerb und Verkauf von Gemeinbedarfsflächen (Verantwortlich: Alfons Hegge) C) Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken (Verantwortlich: Christoph Isfort)
Verantwortlich: 8, Jürgen Wullkotte, 939-257
Auftragsgrundlagen: Beschlüsse des Rates, Satzung der Stadt Rheine
Erläuterungen: 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
Ziele: 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
Zielgruppen: Architekten, Baufirmen, Bauherren, Eigentümer von Grundstücken in der Stadt Rheine, Fach- und Sonderbereiche, Gewerbetreibende, Grundstückseigentümer, Grundstückserwerber, Investoren, Landwirte

Kennzahlen

Bezeichnung	Planwert	Prognose bisher	Prognose aktuell	Abweichung Wert	Abweichung %
Produktumfang					
Anzahl geschlossener Verträge für Gemeinbedarfsflächen	35	35	35		
Anzahl geschaffener Wohneinheiten auf städt. Wohnbauland	55	55	55		
Insg. verpachtete städt. Fläche in ha	Legende 1				
Insg. gesicherte Ausgleichsflächen in ha	3	3	3		
Pachteinnahmen in Tsd. Euro je Jahr	Legende 1				
Spitzenkennzahl					
Bestand baureifes Wohnbauland in qm	104.558	102.920	75.144	-27.776	-26,99
Bestand baureifes Gewerbe- und Industrieland in qm	420.000	420.000	420.000		
Durchschn. Verkaufspreis Wohnbauland pro qm in Euro	98,76 EUR	98,76 EUR	98,76 EUR		
Durchschn. Verkaufspreis Gewerbeland pro qm in Euro	19,18 EUR	19,18 EUR	19,18 EUR		

Legende: 1 Daten bisher nicht erhoben

Ergebnisplan

Ertrags- und Aufwandsarten	Planwert	Prognose bisher	Prognose aktuell	Abweichung Wert	Abweichung %
4 + Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	1.800,00	1.800,00	1.800,00		
5 + Privatrechtliche Leistungsentgelte	428.400,00	428.400,00	415.400,00	-13.000,00	-3,03
6 + Kostenerstattungen und Kostenumlagen	49.400,00	49.400,00	49.400,00		
7 + Sonstige ordentliche Erträge	20.000,00	20.000,00	20.000,00		
10 = Ordentliche Erträge	499.600,00	499.600,00	486.600,00	-13.000,00	-2,60
11 - Personalaufwendungen	444.389,18	444.389,18	444.389,18		

13	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	150.700,00	150.700,00	110.700,00	-40.000,00	-26,54
14	- Bilanzielle Abschreibungen	3.599,19	3.599,19	3.599,19		
16	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	27.233,00	27.233,00	27.233,00		
17	= Ordentliche Aufwendungen	625.921,37	625.921,37	585.921,37	-40.000,00	-6,39
18	= Ergebnis der laufenden Verwaltungstätigkeit (= Zeilen 10 und 17)	-126.321,37	-126.321,37	-99.321,37	27.000,00	21,37
19	+ Finanzerträge	900,00	900,00	23.900,00	23.000,00	2.555,56
21	= Finanzergebnis (= Zeilen 19 und 20)	900,00	900,00	23.900,00	23.000,00	2.555,56
22	= Ordentliches Ergebnis (= Zeilen 18 und 21)	-125.421,37	-125.421,37	-75.421,37	50.000,00	39,87
25	= Außerordentliches Ergebnis (=Zeilen 23 und 24)	0,00	0,00	0,00		
26	= Ergebnis - vor Berücksichtigung der internen Leistungsbeziehungen (= Zeilen 22 und 25)	-125.421,37	-125.421,37	-75.421,37	50.000,00	39,87
27	+ Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	25.448,00	25.448,00	25.448,00		
28	- Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	91.958,51	91.958,51	91.958,51		
29	= Ergebnis (=Zeilen 26,27,28)	-191.931,88	-191.931,88	-141.931,88	50.000,00	26,05

Finanzplan - Investitionsmaßnahmen mit Abweichungen

Ein- und Auszahlungsarten	Planwert	Prognose bisher	Prognose aktuell	Abweichung Wert	Abweichung %
8101-04 Wohnpark Dutum	400.000,00	400.000,00	750.000,00	350.000,00	87,50
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	400.000,00	400.000,00	750.000,00	350.000,00	87,50
8101-05 Baugebiet Klusenweg-Ost	25.000,00	25.000,00	0,00	-25.000,00	-100,00
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	25.000,00	25.000,00	0,00	-25.000,00	100,00
8101-06 Baugebiet Hilgenfeld-Ost	150.000,00	150.000,00	100.000,00	-50.000,00	-33,33
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	150.000,00	150.000,00	100.000,00	-50.000,00	33,33
8101-07 Allgemeine Grundstücke	-35.283,94	74.716,06	124.716,06	50.000,00	66,92
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	400.000,00	510.000,00	560.000,00	50.000,00	9,80
8101-10 Baugebiet Robberskamp	-11.000,00	-11.000,00	0,00	11.000,00	100,00
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	70.000,00	70.000,00	0,00	-70.000,00	100,00
- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	81.000,00	81.000,00	0,00	-81.000,00	100,00
8101-11 Entwicklung Wohnbauland Rodde I	50.000,00	50.000,00	0,00	-50.000,00	-100,00
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	50.000,00	50.000,00	0,00	-50.000,00	100,00
8101-14 Entwicklung Wohnbauland Rodde II	100.000,00	100.000,00	35.000,00	-65.000,00	-65,00
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	100.000,00	100.000,00	35.000,00	-65.000,00	65,00
8101-15 Baugebiet "Eurode"	115.000,00	128.000,00	189.000,00	61.000,00	47,66
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	115.000,00	128.000,00	221.000,00	93.000,00	72,66
- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	32.000,00	32.000,00	
8101-16 Baugebiet Schmidts Kämpken	72.000,00	72.000,00	-15.000,00	-87.000,00	-120,83
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	107.000,00	107.000,00	0,00	-107.000,00	100,00
- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	35.000,00	35.000,00	15.000,00	-20.000,00	57,14
8101-17 Baugebiet Herefortstrasse	254.000,00	333.000,00	529.000,00	196.000,00	58,86
+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	721.000,00	800.000,00	981.000,00	181.000,00	22,63

	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	467.000,00	467.000,00	452.000,00	-15.000,00	3,21
8101-23	GE Karl-Düsterberg	150.000,00	150.000,00	0,00	-150.000,00	-100,00
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	150.000,00	150.000,00	0,00	-150.000,00	100,00
8101-24	GE Haselweg	80.000,00	80.000,00	-30.000,00	-110.000,00	-137,50
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	80.000,00	80.000,00	0,00	-80.000,00	100,00
	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00	
8101-25	GI Bonifatiusstrasse	155.000,00	155.000,00	0,00	-155.000,00	-100,00
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	155.000,00	155.000,00	0,00	-155.000,00	100,00
8101-26	GI Baarentelgen-Nord	375.000,00	375.000,00	47.000,00	-328.000,00	-87,47
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	375.000,00	375.000,00	47.000,00	-328.000,00	87,47
8101-30	GE/GI Güterverkehrszentrum	300.000,00	300.000,00	237.000,00	-63.000,00	-21,00
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	300.000,00	300.000,00	237.000,00	-63.000,00	21,00
8101-41	Landwirtschaftliche Grundstücke	-115.465,80	-115.465,80	-175.465,80	-60.000,00	-51,96
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	60.000,00	60.000,00	0,00	-60.000,00	100,00
8101-44	Ausgleichsflächen / Durchführung von Bebauungsplänen	-20.000,00	-20.000,00	0,00	20.000,00	100,00
	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	20.000,00	20.000,00	0,00	-20.000,00	100,00
8101-51	Erschließungskosten für städtische Grundstücke	-55.000,00	-55.000,00	0,00	55.000,00	100,00
	- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	55.000,00	55.000,00	0,00	-55.000,00	100,00
8101-61	Verkauf städtischer Wohnungen	235.000,00	235.000,00	0,00	-235.000,00	-100,00
	+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen	235.000,00	235.000,00	0,00	-235.000,00	100,00
8101-71	Investitionen für neue Übergangsheime	-300.000,00	-300.000,00	-200.000,00	100.000,00	33,33
	- Auszahlungen für Baumaßnahmen	150.000,00	150.000,00	50.000,00	-100.000,00	66,67

Hinweise

Kennzahlen:

Bestand baureifes Wohnbauland in qm: Die zur Verfügung stehende Fläche für baureifes Wohnbauland hat sich um ca. 27 % auf 75 .144 m² verringert.

Ergebnisplan:

Im Bereich Grundstücksmanagement kommt es im Ergebnisplan voraussichtlich zu einer Verbesserung in Höhe von 50 T€. Die Veränderungen werden nachfolgend erläutert.

+ Privatrechtliche Leistungsentgelte: 441100: Bei den privatrechtlichen Leistungsentgelten werden durch den Verkauf eines bisher vermieteten Grundstücks weniger Pachteinahmen (13 T€) erzielt.

- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen: 522100; 529100: Bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen werden voraussichtlich 40 T€ eingespart, die sich durch nicht in Anspruch genommene Werbemittel (20 T€) und Unterhaltungsmittel für die städtischen Flächen (20 T€) zusammensetzen.

+ Finanzerträge: 461899: Bei den Finanzerträgen werden voraussichtlich zusätzliche Zinserträge in Höhe von ca. 23 T€ durch Vergabe einer Option für ein Grundstück erzielt.

Finanzplan -Investitionsmaßnahmen mit Abweichungen:

8101-04 Wohnpark Dutum:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Im Gebiet Wohnpark Dutum sind in 2009 deutlich mehr Grundstücke veräußert worden wie geplant. Das bedeutet, dass die geplanten Haushaltsansätze für die kommenden Jahre entsprechend anzupassen sind.

8101-05 Baugebiet Klusenweg-Ost:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Ein in 2009 geplanter Verkauf kann voraussichtlich erst in 2010 durchgeführt werden.

8101-06 Baugebiet Hilgenfeld-Ost:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: In 2009 werden nicht so viele Grundstücksverkäufe erzielt wie zunächst geplant. Der Planansatz in Höhe von 150 T€ kann zum Jahresende voraussichtlich nicht erreicht werden, da keine konkreten Grundstücksanfragen mehr vorliegen.

8101-07 Allgemeine Grundstücke:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es konnten mehr Grundstücke veräußert werden. Die Prognose gegenüber dem vorherigen Bericht wird um 50 T€ angehoben, so dass insgesamt 160 T€ Mehreinnahmen erwartet werden.

8101-10 Baugebiet Robberskamp:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: In diesem Gebiet werden voraussichtlich keine Grundstücke verkauft, so dass keine Einzahlungen erzielt werden und somit auch keine Auszahlungen an den ehemaligen Eigentümer geleistet werden müssen.

8101-11 Entwicklung Wohnbauland Rodde I:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es können in diesem Baugebiet in 2009 voraussichtlich keine Grundstücke veräußert werden. Daraus ergibt sich voraussichtlich eine Verschlechterung von 50 T€.

8101-14 Entwicklung Wohnbauland Rodde II:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Es können voraussichtlich nicht so viele Grundstücke veräußert werden wie geplant, so dass vom geplanten Ansatz in Höhe von 100 T€ nur 35 T€ eingehen werden.

8101-15 Baugebiet "Eurode":

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: Insgesamt kommt es voraussichtlich zu einer Verbesserung in diesem Baugebiet von 74 T€. Es konnten zum einen gegenüber der Planung mehr Grundstücke veräußert werden (106 T€), es fielen aber zum anderen noch Vermessungskosten (32 T€) an.

8101-16 Baugebiet Schmidts Kämpken:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: In diesem Baugebiet kommt es voraussichtlich zu einer Verschlechterung in Höhe von 87 T€. Es konnten bisher keine Grundstücke veräußert werden (107 €), dafür werden gegenüber der Planung 20 T€ weniger verausgabt.

8101-17 Baugebiet Herefortstrasse:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Die Prognose vom ersten Bericht wird noch einmal noch oben angepasst. Es konnten deutlich mehr Einzahlungen erzielt werden, so dass voraussichtlich 260 T€ Mehreinnahmen erzielt werden. Weiter wird das Ergebnis durch eine gegenüber der Planung geringere Auszahlung um 15 T€ verbessert, so dass nach jetzigem Stand insgesamt eine Verbesserung in Höhe von 275 T€ erreicht wird.

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100:

8101-23 GE Karl-Düsterberg:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Zum Berichtsstichtag wurden noch keine Grundstücksverkäufe realisiert. Der Planansatz in Höhe von 150 T€ kann zum Jahresende voraussichtlich nicht erreicht werden.

8101-24 GE Haselweg:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: Es sind Einnahmen in Höhe von 80 T€ veranschlagt. Ein möglicher Verkauf kann zum Jahresende vielleicht noch realisiert werden. In dem Gebiet wurde noch eine Teilfläche erworben, für die 30 T€ bezahlt wurden. Zurzeit steht eine Ergebnisverschlechterung von 110 T€ bei diesem Projekt, wobei eine noch mögliche Einzahlung das Ergebnis verbessern würde.

8101-25 GI Bonifatiusstrasse:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Zum Berichtszeitpunkt sind keine Veräußerungen in 2009 zu erwarten, so dass voraussichtlich eine Ergebnisverschlechterung von 155 T€ eintreten wird.

8101-26 GI Baarentelgen-Nord:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Von den geplanten 375T€ Einnahmen werden voraussichtlich 47 T€ erzielt. Weitere Grundstücksveräußerungen für 2009 sind derzeit nicht absehbar, so dass voraussichtlich eine Verschlechterung in diesem Projekt in Höhe von 328 T€ eintreten wird.

8101-30 GE/GI Güterverkehrszentrum:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Zum Berichtszeitpunkt sind 237 T€ der geplanten 300 T€ Einnahmen erreicht worden. Derzeit sind keine weiteren Veräußerungen in Aussicht, so dass zum Berichtszeitpunkt mit einer Mindereinnahme in Höhe von 63 T€ gerechnet wird.

8101-41 Landwirtschaftliche Grundstücke:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Zum Berichtsstichtag konnten noch keine Grundstücksverkäufe realisiert werden. Der Planansatz in Höhe von 60 T€ kann zum Jahresende voraussichtlich nicht erreicht werden, es liegen keine Grundstücksanfragen vor.

8101-44 Ausgleichsflächen / Durchführung von Bebauungsplänen:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: Die für den Erwerb von Fläche bereitgestellten 20 T€ werden nach jetzigem Stand nicht benötigt.

8101-51 Erschließungskosten für städtische Grundstücke:

- Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden: 782100: Für die Erschließung eines städtischen Kleingartenvereins waren 55 T€ bereitgestellt worden. Die Erschließungskosten fallen an, wenn die Kleingartenanlage an Private veräußert werden würde, wovon zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen ist. Daraus ergibt sich eine Verbesserung in Höhe von 55 T€.

8101-61 Verkauf städtischer Wohnungen:

+ Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagen: 682100: Der Wohnungsgesellschaft Rheine wurden mit der Veräußerung städtischer Immobilien beauftragt. Bei einer Veräußerung sollte dann die Einnahme an die Stadt weitergeleitet werden. In 2009 werden voraussichtlich keine Immobilien durch die Wohnungsgesellschaft veräußert, so dass die Einzahlungen in zukünftigen Jahren erzielt werden.

8101-71 Investitionen für neue Übergangsheime:

- Auszahlungen für Baumaßnahmen: 785100: Im Bereich der Übergangwohnheime werden voraussichtlich 100 T€ nicht benötigt, die das Ergebnis verbessern.