Vorlage AWL 9/2011

Mitteilung der Verwaltung

TOP

ART DER BERATUNG

X	öffentlich		nicht öffentlich

BETREFF

Vörläufiger Jahresabschluss 2010 der LVN

SITZUNG (DATUM, GREMIUM)

10.03.2011 Ausschuss für Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten

INHALT DER MITTEILUNG (Berichterstatter: Herr Müller)

LVN
Liegenschaften und Vermessung

Bericht zum 31.12.2010
Vorläufiger Jahresabschluss

Erfolgsrechnung LVN gesamt

	Planansatz 2010	vor. Ergebnis 2010	Abweichung
Erträge			
1 Andere Umsatzerlöse	1.748.400	2.260.041	511.641
1a Spartenverrechnung	0	0	0
2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen	5.000.000	4.264.562	-735.438
3 Sonstige betriebliche Erträge	2.223.040	2.950.722	727.682
4 Zinserträge	12.000	35.202	23.202
Aufwendungen			
5 Materialaufwand	497.685	316.889	-180.796
5a Gewerbeflächenentwicklung	100.000	51.580	-48.420
6 Personalaufwand	3.599.141	3.689.858	90.717
a) Löhne und Gehälter	2.670.743	2.632.714	-38.029
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	928.398	1.057.144	128.746
7 Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	383.230	863.537	480.307
8 Abschreibungen für Grundstücksabgänge	2.000.000	1.963.071	-36.929
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.184.232	2.227.237	43.005
9a Zinsaufwand	51.000	0	-51.000
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	168.152	398.355	230.203
10 Sonstige Steuern	161.200	143.999	-17.201
Jahresüberschuss	6.952	254.356	247.404

	Erfolgsrechnung für die Sparte Liegenschaften und Bodenordnung		
	Planansatz 2010	**vor. Ergebnis 2010**	**Abweichung**
Erträge			
1 Andere Umsatzerlöse	**1.636.200**	**2.111.984**	**475.784**
1a Spartenverrechnung	**-1.270.464**	**-1.274.317**	**-3.853**
2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen	**5.000.000**	**4.264.562**	**-735.438**
3 Sonstige betriebliche Erträge	**165.000**	**889.586**	**724.586**
4 Zinserträge	**12.000**	**35.202**	**23.202**
Aufwendungen			
5 Materialaufwand	**469.185**	**298.019**	**-171.166**
5a Gewerbeflächenentwicklung	**100.000**	**51.580**	**-48.420**
6 Personalaufwand	**1.152.107**	**1.178.328**	**26.221**
a) Löhne und Gehälter	854.921	840.737	-14.184
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	297.186	337.591	40.405
7 Abschreibungen auf Sachanlagen und auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	**326.410**	**819.315**	**492.905**
8 Abschreibungen für Grundstücksabgänge	**2.000.000**	**1.963.071**	**-36.929**
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen	**1.277.082**	**1.319.218**	**42.136**
9a Zinsaufwand	**51.000**	**0**	**-51.000**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**166.952**	**397.486**	**230.534**
10 Sonstige Steuern	**160.000**	**143.130**	**-16.870**
Jahresüberschuss	**6.952**	**254.356**	**247.404**

	Erfolgsrechnung für die Sparte Vermessung/Kartenwesen/Vermessungstechnische Stadtplanung		
	Planansatz 2010	**vor. Ergebnis 2010**	**Abweichung**
Erträge			
1 Andere Umsatzerlöse	**112.200**	**148.057**	**35.857**
1a Spartenverrechnung	**1.270.464**	**1.274.317**	**3.853**
2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen	**0**	**0**	**0**
3 Sonstige betriebliche Erträge	**2.058.040**	**2.061.136**	**3.096**
4 Zinserträge	**0**	**0**	**0**
Aufwendungen			
5 Materialaufwand	**28.500**	**18.870**	**-9.630**
5a Gewerbeflächenentwicklung	**0**	**0**	**0**
6 Personalaufwand	**2.447.034**	**2.511.530**	**64.496**
a) Löhne und Gehälter	1.815.822	1.791.977	**-23.845**
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	631.212	719.553	**88.341**
7 Abschreibungen auf Sachanlagen und auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	**56.820**	**44.222**	**-12.598**
8 Abschreibungen für Grundstücksabgänge	**0**	**0**	**0**
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen	**907.150**	**908.019**	**869**
9a Zinsaufwand	**0**	**0**	**0**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**1.200**	**869**	**-331**
10 Sonstige Steuern	**1.200**	**869**	**-331**
Jahresüberschuss	**0**	**0**	**0**

	Vermögensrechnung LVN gesamt		
	Planansatz 2010	vor. Ergebnis 2010	Abweichung
Mittelherkunft			
1 Liquide Mittel per 01.01.	800.000	6.703.688	5.903.688
2 Einnahmen aus Krediten	2.550.000	0	-2.550.000
3 Erwirtschaftete Abschreibungen	2.383.230	2.826.608	443.378
4 Überschuss Erfolgsplan	6.952	254.356	247.404
Summe	5.740.182	9.784.652	4.044.470
Mittelverwendung			
5 Erwerb von Grundvermögen	3.000.000	622.350	-2.377.650
5a Erwerb von Grundvermögen in Umlegungsverfahren	250.000	124.342	-125.658
6 Erwerb von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens	202.500	82.210	-120.290
7 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken	2.250.000	795.859	-1.454.141
8 Tilgung von Krediten	0	0	0
9 Gewinnausschüttung	0	3.129.393	3.129.393
10 liquide Mittel per 31.12.	37.682	5.030.498	4.992.816
Summe	5.740.182	9.784.652	4.044.470

	Vermögensrechnung für die Sparte Liegenschaften und Bodenordnung		
	Planansatz 2010	vor. Ergebnis 2010	Abweichung
Mittelherkunft			
1 liquide Mittel per 01.01	800.000	6.703.688	5.903.688
2 Einnahmen aus Krediten	2.550.000	0	-2.550.000
3 Erwirtschaftete Abschreibungen	2.326.410	2.782.386	455.976
4 Überschuss Erfolgsplan	6.952	254.356	247.404
Summe	5.683.362	9.740.430	4.057.068
Mittelverwendung			
5 Erwerb von Grundvermögen	3.000.000	622.350	-2.377.650
5a Erwerb von Grundvermögen in Umlegungsverfahren	250.000	124.342	-125.658
6 Erwerb von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens	15.000	16.619	1.619
7 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken	2.250.000	795.859	-1.454.141
8 Tilgung von Krediten	0	0	0
9 Gewinnausschüttung	0	3.129.393	3.129.393
10 liquide Mittel per 31.12.	168.362	5.051.867	4.883.505
Summe	5.683.362	9.740.430	4.057.068

	Vermögensrechnung für die Sparte Vermessung/ Kartenwesen/Vermessungstechnische Stadt-planung		
	Planansatz 2010	vor. Ergebnis 2010	Abweichung
Mittelherkunft			
1 liquide Mittel per 01.01	0	0	0
2 Einnahmen aus Krediten	0	0	
3 Erwirtschaftete Abschreibungen	56.820	44.222	-12.598
4 Überschuss Erfolgsplan	0	0	0
Summe	56.820	44.222	-12.598
Mittelverwendung			
5 Erwerb von Grundvermögen	0	0	0
5a Erwerb von Grundvermögen in Umlegungsverfahren	0	0	0
6 Erwerb von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens	187.500	65.591	-121.909
7 Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken	0	0	0
8 Tilgung von Krediten	0	0	0
9 Gewinnausschüttung	0	0	0
10 liquide Mittel per 31.12.	-130.680	-21.369	109.311
Summe	56.820	44.222	-12.598

Erläuterungen zum Quartalsbericht IV / 2010 der LVN - Erfolgsplan
Sparte Liegenschaft und Bodenordnung

Zu 1. Andere Umsatzerlöse

Zu der in 2010 begonnenen Vermietung des „RennbahnPark“ wurden einmalige Erträge aus einem Nutzungsrecht (250 T€) sowie Entschädigungszahlungen für Baulasterklärungen (35 T€) erzielt. Hinzu kam eine Erstattung der zuvor in 2009 entstandenen Kosten für die Aufbereitung der an das GMN übertragenen Grundstücke für die Feuerwache an der Osterather Straße (78 T€). Das in 2010 erhaltene Entgelt für die Abwicklung Allerheiligen betrug 60 T€.

Zu 1a. Spartenverrechnung

Die Spartenverrechnung stellte bisher eine pauschalierte Verrechnung zwischen den Sparten dar. Seit 2009 gibt es eine Vereinbarung zwischen dem Bereich Finanzen und der LVN, in welcher zunächst bis 2012 entsprechende Beträge mit einer jährlich, stufenweisen Anpassung festgehalten wurden. In 2010 beteiligt sich die Stadt an den Kosten der Sparte Vermessung / Kartenwesen mit 2.056 T€. Weitere, über diese Beträge hinausgehende, Kosten werden von der Sparte Liegenschaften / Bodenordnung getragen.

Zu 2. Erlöse aus Grundstücksverkäufen

Es wurden Erlöse i.H.v. rd. 4.265 T€ erzielt. (Gewerbegrundstücke rd. 814 T€; Wohnbaugrundstücke rd. 2.089 T€; Ackerflächen und vorgesehene Grün- und Aufforstungsflächen rd. 655 T€ und 382 T€). Darüber hinaus sind in den Erlösen auch Kaufoptionszahlungen (325 T€) enthalten. Auf den nicht zu erreichenden Planansatz wurde bereits im vorherigen Quartal hingewiesen, da die geplanten Erträge der Verkaufsmaßnahme „Maastrichter Strasse“ erst 2011 realisiert werden können.

Zu 3. Sonstige betriebliche Erträge

Diese Position beinhaltet insbesondere die Auflösung von Rückstellungen zum Jahresende. Hier ist eine Anpassung der Rückstellung für Rentenverpflichtungen aus Grundstücksgeschäften (239 T€) sowie die Auflösung der Rückstellung für eine ursprünglich kalkulierte Altlastensanierung am Autobahnkreuz West (374 T€) zu nennen. Auf Grund des Wechsels einer Beamtenstelle von der Stadt Neuss zur LVN in 2010 erfolgt eine Erstattung der Pensionsrückstellungen (267 T€) seitens der Stadt Neuss.

Zu 4. Zinserträge

Neben der Verzinsung der liquiden Mittel werden unter dieser Position die Verzugszinsen sowie Zinsen aus Kaufpreiszahlungen auf Ziel ausgewiesen.
Wegen des zeitlichen Versatzes von Zahlungsverpflichtungen bei der Maßnahme RennbahnPark war eine bessere Liquidität gegeben, was zu höheren Zinserträgen als geplant führte.

Zu 5. Materialaufwand

Im Vergleich zu den Vorjahren fiel der Materialaufwand deutlich geringer aus und blieb unter dem Planansatz. Dies liegt an einem geringeren Handlungsbedarf bei den sonst kostenintensivsten Positionen wie Abbruchkosten, Abraum- u. Abfallbeseitigung sowie den Baumfäll- u. Mäharbeiten.

Zu 5a. Gewerbeflächenentwicklung

Der Planansatz wurde nicht erreicht.

Zu 6. Personalaufwand

Der Personalaufwand liegt leicht über dem kalkulierten Planansatz. In diesem war für die Löhne und Gehälter eine Kostensteigerung gem. der Orientierungsdaten für das Jahr 2010 einkalkuliert; welche aufgrund der in den letzten Jahren gesunkenen Personaldecke auch in diesem Jahr wieder aufgefangen werden konnte. Jedoch kam es bei den Aufwendungen für die Altersversorgung zu einer deutlich höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. (s. Ziff. 3 Wechsel einer Beamtenstelle)

Zu 7. Abschreibungen
Im Rahmen der erfolgten Inventurarbeiten ergaben sich notwendige Korrekturen in Höhe von 158 T€. Hinzu kommt die Wertberichtigung eines Teilgrundstücks an der Hansastrasse, welches aufgrund einer vorgesehenen Schienenquerung nur noch als Brachland zu bewerten ist (340 T€).

Zu 8. Abschreibungen für Grundstücksabgänge
Diese fallen im Verhältnis zu den Erlösen aus Grundstücksverkäufen erhöht aus, da neben der Abgabe der Grundstücke für die Feuerwache Nord und der Kindertagesstätte Königsberger Straße auch weitere, große Ausgleichsflächen zu „reinen Buchwerten“ an die beteiligten Ämter der Stadt abgegeben wurden.

Zu 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind neben den monatlichen Rentenzahlungen aus Grundstücksgeschäften, den Miet- und Nebenkosten auch die Wartungskosten Hard- und Software sowie Verwaltungskostenbeiträge enthalten.

Zu 9a. Zinsaufwand
Bisher waren Zinsaufwendungen nicht erforderlich.

Zu 10. Sonstige Steuern
Die Hauptfälligkeit der Grundbesitzabgaben lag im zweiten Quartal. Aufgrund einmaliger Erstattungen wurde der Planansatz nicht ausgeschöpft.

Erläuterungen zum Quartalsbericht IV / 2010 der LVN - Erfolgsplan
Sparte Vermessung / Kartenwesen / Vermessungstechnische Stadtplanung

Zu 1. Andere Umsatzerlöse
Die Einnahmen in diesem Bereich schwanken. Der Planansatz wurde erreicht; es wurden höhere Erträge aus Vermessungen erzielt.

Zu 1a. Spartenverrechnung
(s. Sparte Liegenschaft und Bodenordnung)

Zu 2. Erlöse aus Grundstücksverkäufen
Die Sparte verkauft keine Grundstücke.

Zu 3. Sonstige betriebliche Erträge
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere die Aufwandserstattungen der Stadt Neuss berücksichtigt.

Zu 4. Zinserträge
Die Zinserträge werden in der anderen Sparte ausgewiesen.

Zu 5. Materialaufwand
Der Planansatz wurde nicht ausgeschöpft.

Zu 5a. Gewerbeflächenentwicklung
Diese wird in der anderen Sparte ausgewiesen.

Zu 6. Personalaufwand
Der Personalaufwand liegt etwas über dem kalkulierten Planansatz. In diesem war für die Löhne und Gehälter eine Kostensteigerung gem. der Orientierungsdaten für das Jahr 2010 einkalkuliert; welche aufgrund der in den letzten Jahren gesunkenen Personaldecke auch in diesem Jahr wieder aufgefangen werden konnte. Jedoch kam es bei den Aufwendungen für die Altersversorgung zu einer deutlich höheren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen.

Zu 7. Abschreibungen
Die Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände fallen geringer aus. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die für 2010 geplanten Investitionskosten für die Umstellung ALKIS erst in 2011 erfolgen können. (s.Vermögensrechnung / Sparte Vermessung / Ziff.6)

Zu 8. Abschreibungen für Grundstücksabgänge
Es fallen keine Abschreibungen für Grundstücksabgänge an.

Zu 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind neben den monatlichen Miet- und Nebenkosten, insbesondere die Wartungskosten Hard- und Software sowie Verwaltungskostenbeiträge zu nennen. Der Planansatz wurde geringfügig überschritten.

Zu 9a. Zinsaufwand
Bisher waren Zinsaufwendungen nicht erforderlich.

Zu 10. Sonstige Steuern
Diese blieben unter dem Planansatz.

Erläuterungen zum Quartalsbericht IV / 2010 der LVN - Vermögensplan
Sparte Liegenschaft und Bodenordnung

Zu 1. Liquide Mittel per 01.01.10
Der Planansatz wurde durch die tatsächlichen Zahlen vom 31.12.2009 ersetzt.
Die abgebildete Abweichung (5,9 Mio.€) beinhaltet die noch für das Wirtschaftsjahr 2008 beschlossene Gewinnausschüttung (3,1 Mio.€) sowie die nach Aufstellung des Wirtschaftsplanes 2010, im November und Dezember 2009, verbuchten Ausgaben für den „RennbahnPark“ (1,5 Mio.€) und einen noch für 2009 geplanten, aber nicht mehr realisierten Grundstücksankauf (250T€).

Zu 2. Einnahmen aus Krediten
Eine Kreditaufnahme war bisher nicht erforderlich.

Zu 3. Erwirtschaftete Abschreibungen
Der Wert entspricht der Summe der regulären Abschreibungen plus der Aufwendungen aus Grundstücksabgängen (s. Wirtschaftsplan Ziffern 7+8).

Zu 4. Überschuss Erfolgsplan
Es wird der aktuelle Wert aus der Erfolgsrechnung übernommen.

Zu 5. Erwerb von Grundvermögen
Es wurden nur Ankäufe in geringerem Umfang getätigt. Das voraussichtliche Ergebnis wurde bereits unterjährig entsprechend dargestellt.

Zu 5a. Erwerb von Grundvermögen in Umlegungsverfahren
Für den Einwurf von Flächen in das Umlegungsverfahren 178 „Engelbertstraße“ wurden entsprechende Ausgleichsbeträge (124 T€) an die Umlegungsbeteiligten geleistet.

Zu 6. Erwerb von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens
Es wurden zwei Gitterzaunanlagen angeschafft.

Zu 7. Maßnahmen an Gebäuden und Grundstücken
Im Rahmen des Projektes RennbahnPark wurden im letzten Quartal noch Leistungen für den Landschaftsbau abgerechnet. Eine Restabwicklung erfolgt in 2011. Die

Vorfinanzierung der Erschließungsmaßnahmen für die Projekte „Von-Waldthausen-Straße“ (500 T€) und „Maastrichter Straße“ (250 T€) waren nicht mehr erforderlich. Eine Erschließung der Gewerbeflächen an der Renbahn (500 T€) wird erst für das Jahr 2011 einkalkuliert.

Zu 8. Tilgung von Krediten
Es wurden keine Kredite getilgt.

Zu 9. Die Gewinnausschüttung
aus dem Wirtschaftsjahr 2008 wurde in 2010 geleistet und betrug 3.129.393 €.

Zu 10. Liquide Mittel per 31.12.
Mittelherkunft und Mittelverwendung müssen sich ausgleichen. In der vereinfachten Finanzplanung werden aber nicht alle Positionen berücksichtigt, z.B. die Veränderung von Forderungen oder der anderen Rückstellungen. Die hier ausgewiesene Größe stellt daher rechentechnisch die Differenz zwischen Mittelherkunft und den übrigen Positionen der Mittelverwendung dar. Die liquiden Mittel per 31.12.2010 betrugen nach Buchhaltung: 3.347T€.

Erläuterungen zum Quartalsbericht IV / 2010 der LVN - Vermögensplan
Sparte Vermessung / Kartenwesen / Vermessungstechnische Stadtplanung

Zu 1. Liquide Mittel per 01.01.10
Der Planansatz bleibt unverändert.

Zu 2. Einnahmen aus Krediten
Eine Kreditaufnahme war bisher nicht erforderlich.

Zu 3. Erwirtschaftete Abschreibungen
Der Wert entspricht der Summe der regulären Abschreibungen plus der Aufwendungen aus Grundstücksabgängen (s. Wirtschaftsplan Ziffern 7+8). Auf die Abweichung wurde bereits im Erfolgsplan (Ziff.7) hingewiesen.

Zu 4. Überschuss Erfolgsplan
Es wird der aktuelle Wert aus der Erfolgsrechnung übernommen.

Zu 5. Erwerb von Grundvermögen
Die Sparte erwirbt keine Grundstücke.

Zu 5a. Erwerb von Grundvermögen in Umlegungsverfahren
Die Sparte erwirbt keine Grundstücke.

Zu 6. Erwerb von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens
Es erfolgten nur Erwerbe in geringem Umfang. Die geplante Umstellung von ALK auf ALKIS wird erst in 2011 möglich. Ein für den Bereich Vermessung in 2010 vorgesehenes Kfz wurde nicht angeschafft.

Zu 7. Maßnahmen an Grundstücken und Gebäuden
Es sind keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen.

Zu 8. Tilgung von Krediten
Es wurden keine Kredite getilgt.

Zu 9. Die Gewinnausschüttung wird in der Sparte „Liegenschaft und Bodenordnung“ dargestellt.

Zu 10. Liquide Mittel per 31.12.

Mittelherkunft und Mittelverwendung müssen sich ausgleichen. In der vereinfachten Finanzplanung werden aber nicht alle Positionen berücksichtigt, z.B. die Veränderung von Forderungen oder der anderen Rückstellungen. Die hier ausgewiesene Größe stellt daher rechentechnisch die Differenz zwischen Mittelherkunft und den übrigen Positionen der Mittelverwendung dar. Die liquiden Mittel per 31.12.2010 betrugen nach Buchhaltung: 3.347T€