

1. Zusammengefasste Gewinn- und Verlustrechnung

	Prognose 2019 T€	Ist 30.04.2019		WiPlan 2019 T€	JA 2018 T€
		T€	%		
Umsatzerlöse	38.289	12.232	30,9	39.619	40.017
Bestandsveränderungen	-150		0,0	-500	943
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.600	533	33,3	1.600	1.558
Weitere ordentliche Erträge	5.244	779	14,5	5.365	5.146
Gesamterträge	44.983	13.544	29,4	46.084	47.664
Aufwand Grundstücksbewirtschaftg.	-21.365	5.728	26,8	-21.365	-21.771
Personalaufwand	-6.796	2.167	31,9	-6.796	-6.169
Abschreibungen	-7.200	2.400	33,3	-7.200	-7.157
Sonst. betriebliche Aufwendungen	-2.540	756	29,8	-2.540	-3.257
Betriebliche Aufwendungen	-37.901	11.051	29,2	-37.901	-38.354
Betriebsergebnis	7.082	2.493		8.183	9.310
Finanzerträge	203	67	33,0	203	394
Zinsen u. sonst. Finanzaufwendungen	-3.136	1.031	32,0	-3.226	-3.352
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.149	1.529		5.160	6.352
<i>sonst. Steuern</i>	-147	49	33,3	-147	-126
Jahresergebnis	4.002	1.480		5.013	6.226
davon					
Interner Markt	3.992	1.673		4.564	5.529
Externer Markt	10	-193		449	697
Ausschüttung gem. Gewinnverwendung	-750			-500	-750
Einstellung Zuschüsse vor 2007 in Gewinnrücklagen	-1.550			-1.545	-1.550
Zuf. zur Kapitalrücklage gem. Gewinnverwendung	-1.702			-2.968	-4.163
Entnahme aus Kapitalrücklage					
Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	0			0	-237

Die Analyse der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Tertiars ergibt neben den fehlenden Verkäufen von Wohn- und Gewerbegrundstücken keine nennenswerten ungewöhnlichen Abweichungen zur Planung. Auf der Einnahmeseite sind bisher noch keine für 2019 eingeplanten Fördermittel eingegangen und auf der Ausgabenseite weisen die Instandhaltungsmittel ein gewohntes leicht unterproportionales Stichtagsergebnis aus.

2. Investitionsplan und Anlagevermögen

Fortschreibung der investiven Maßnahmenplanung des AV 2019 per 30.04.2019 Grundlage: I-Plan 2019 gem. Beschluss des Wirtschaftsplanes v. 15.11.2018 (FA-120/2018) und des Nachtragswirtschaftsplanes v. 09.05.2019 (FA-25/2019)

Hochbauprojekte durchlaufen bis zur Realisierung ein zeitaufwendiges mehrstufiges Verfahren aus Diskussion, politischer Beratung und Vorbereitung mit anschließender technischer Bauplanung und Beschlussfassung. Dem gegenüber steht sehr oft der Bedarf bzw. der Wunsch nach zügiger Umsetzung. Um diesen Aspekten Rechnung zu tragen, wurden im Investitionsplan des Wirtschaftsplanes 2019 des SV-KI neben den bereits konkret beschlossenen Baumaßnahmen der Gruppe A unter einer Gruppe B Mittel für Projekte bereitgestellt, die bei Aufstellung des Wirtschaftsplanes noch nicht vollständig durchgeplant und damit auch noch nicht mit endgültigen Investitionskosten belegt bzw. beschlossen waren.

Bis zum Stichtag des 1. Tertialberichtes (30.04.2019) wurden - mit den entsprechenden Wirkungen auf die Mittelzuordnung - zu folgenden Projekten Fortschreibungen vorgenommen bzw. Beschlüsse gefasst:

Liegenschaft		Maßnahme	Anteiliger Mittelbedarf in 2019 (€)	FA-Beschluss
226001	Fridtjof-Nansen-Schule	Neubau Aufzug Barrierefreiheit	zusätzlich 103.000,00	FA-2/2018 FA-13/2019
250002	Bergmühle	Sanierung der Bergmühle	292.000,00	FA-122/2018

Der Fortschritt bei den folgenden Großprojekten per 30.04.2019 stellt sich wie folgt dar:

1. Neubau Kneipp-KiTa am Ostseebad:

Die Eröffnung der KiTa wird sich wegen allgemeiner Verzögerungen im Bauablauf auf Herbst 2019 verschieben. Bis dahin bleiben die KiTa-Gruppen in der Petrischule untergebracht. Baukosten (Ausgaben zum Stichtag 30.04.2019: 460T€) liegen trotz angespannter Marktlage im beschlossenen Rahmen, sonstige Risiken sind nicht absehbar.

2. Ersatzneubau Grundschule Ramsharde:

Mit dem Sachstand zum Ersatzneubau Ramsharde FA-30/2019 hat KI über die aktuellen Kostenentwicklung und die daraus möglicherweise resultierenden Mehrkostenvolumen iHv. 3 Mio. € informiert und zugleich Kostenreduzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. (Ausgaben zum Stichtag 30.04.2019: 962T€). Oberstes Ziel hat dabei allerdings der Erhalt des Zuschusses, so dass an der Baufertigstellung zum 31.12.2020 kein Weg vorbei führt.

3. Bildungszentrum Fruerlund (KiTa und Ersatzneubau Schule)

Der Grundstückstausch im erweiterten Gebiet der Schule Fruerlund ist in konkreter Vorbereitung, so dass im Juni endlich die Auslobung des Wettbewerbs erfolgen kann, an dessen Ende im April 2020 die Vergabe steht. Trotzdem hat sich durch einen aufwändigen Abstimmungsprozess und weitere diverse Verzögerungen im Projektablauf das inzwischen erkennbare Risiko ergeben, dass aus dem Förderprogramm „Investitionspakt: Soziale Integration im Quartier“ möglicherweise nur noch 3,24 Mio. € Fördermittel verbleiben, da der Abruf der Landesmittel 2019 nur auf Grundlage baufachlich geprüfter Antragsunterlagen erfolgen kann und hier keine Verschiebung in folgende Haushaltsjahre vorgehsehen ist. Gerade wurde vom Land eine zusätzliche Erhöhung der Fördermittel aus diesem Programm iHv. 832T€ angekündigt.

3. Energiebericht

Der Energieverbrauch und die Kostenentwicklung in den städtischen Liegenschaften wird im Rahmen des Energiemanagements für das SV-KI sehr intensiv beobachtet und gesteuert. Das Energiemanagement wurde kurz nach Gründung des SV-KI mit dem dreistufigen „Energiekonzept 2009“ eingeführt. Über die Entwicklung und die bislang erzielten Ergebnisse dieser Arbeit wird in den jährlichen Energieberichten informiert. Ziel ist es, die Energienutzung und damit den Energieverbrauch in den Liegenschaften des SV-KI zum wirtschaftlichen Vorteil der Stadt zu optimieren und damit verbunden durch Reduzierung der Emissionen einen noch stärkeren ökologischen Beitrag zu leisten als bisher.

Die Übersicht zeigt die Entwicklung des Energieverbrauches in Kurzform. Der Wärmeverbrauch wird hier nicht witterungsbereinigt dargestellt.

		Prognose für 2019	Ist 31.03.2019	Verbrauch Ist 31.03.2018	Verbrauch Ist 2018
Gesamtverbrauch der selbstgenutzten Liegenschaften:					
- Wärme	MWH	25.224	10.336 41%	12.658	25.568
- Strom	kWh	5.278.132	1.453.154 28%	1.605.088	5.344.671
- Wasser	cbm	64.194	14.957 23%	16.833	65.504

Allgemein:

Die Energieverbräuche in unseren Liegenschaften entwickeln sich rückläufig. Im Bereich der Wärmeverbräuche liegt eine Verbrauchsreduzierung auch an den milden Witterungsverhältnissen im Februar und März ggü. Vorjahr. Der höhere Energieverbrauch in unseren KiTas zeigt sich proportional zur höheren KiTa-Auslastung der vergangenen Jahre. Dies ist ein gutes Beispiel, dass ein Großteil des Energieverbrauchs durch eine veränderte Nutzung und weit weniger (als vermutet werden könnte) durch bauliche Veränderungen beeinflusst wird.

Wärme:

Der Wärmeverbrauch ist ohne Witterungsbereinigung dargestellt und ggü. dem Vorjahresquartal deutlich gesunken. Der positive Trend sollte sich aufgrund verschiedener Sanierungsmaßnahmen jedoch auch witterungsbereinigt widerspiegeln.

Strom:

Der Stromverbrauch zeigt erfreulicherweise eine weiter fallende Tendenz. Nachhaltige Einsparungen durch LED-Beleuchtungen und den Austausch veralteter Haushaltsgeräte übersteigen den allgemeinen Anstieg des individuellen Strombedarfs durch die Digitalisierung in Schule und Verwaltung.

Wasser:

Der Wasserverbrauch liegt etwa auf Vorjahresniveau.

4. Bericht zum Verkauf von Liegenschaften des Umlauf- und Anlagevermögens

Die Verkehrswerte/Verkaufspreise und die Buchwerte zu allen Grundstücken des Anlagevermögens liegen im Sondervermögen Kommunale Immobilien (SV-KI) vor. Wegen der Beratung dieses Berichtes in öffentlicher Sitzung wurden diese Werte hier nicht genannt. Auf Wunsch können diese für die nicht-öffentliche Beratung nachgereicht werden.

Liegenschaften des Anlagevermögens in konkreten Verfahren			
Kennziffer	Bezeichnung	Bemerkungen	
211001	Rathausplatz, BA 2	Verkaufsverhandlungen laufen, Details über Bebauung in Verhandlung. Verkauf voraussichtlich noch in 2019.	RV-133/2014
211001	Rathausparkplatz, Mühlenstromfläche		
233003	Schulgasse 4	Nach Auszug der VHS ab dem 01.04.2015, ist das Gebäude bis August 2020 an den dänischen Schulverein vermietet. Anschließend wird vorerst keine Vermarktung erfolgen, da diese Liegenschaft den Eigenbedarf als Ausweichfläche aufgrund eigener Baumaßnahmen in unterschiedlichen Liegenschaften decken soll.	

Per 31.12.2018 zum Jahresabschluss 2018 betrug der Bestand an Umlaufvermögen im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächen², dessen Vermarktung zum laufenden operativen Geschäft der Kommunalen Immobilien zählt, etwa 326.500 m². Da sich diverse Projekte noch in einem so frühen Verhandlungsstadium befinden, wurden nur aussichtsreiche Verkaufsverhandlungen entsprechend der gebotenen kaufmännischen Vorsicht in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Das in Entwicklung befindliche Wohnbaugebiet Tarup-Dorf wird voraussichtlich Mitte des kommenden Jahres in die Vermarktung gehen.