

## **Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2006 der Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH**

Die WEG mbH hat als 100 % - ige Eigengesellschaft der Stadt Wipperfürth in ihrem Gesellschaftsvertrag vom 28. September 1994 die Verpflichtung aufgenommen, einen Wirtschaftsplan in Anlehnung an die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) der städtischen Haushaltsplanung beizufügen. Dieser Wirtschaftsplan 2006 stützt sich erstmalig auf die Neuregelungen der neu gefassten EigVO NRW vom 16. November 2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. Januar 2005 (EV NKF NRW S. 15). Als wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Fassung der EigVO ist die 5 jährige Finanzplanung auch in der Darstellung des Erfolgsplanes zu nennen. Der Vermögensplan wurde erstmals mit dem Investitionsprogramm und der Finanzplanung zur besseren Übersichtlichkeit zusammengefasst.

### **Erfolgsplan:**

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Jahresbilanz zum 31. Dezember 2004 wurden in der 17. Sitzung der Gesellschafterversammlung am 27. April 2005 mit 25.294,50 € festgestellt. Dieser Jahresüberschuss wurde zur Reduzierung der vorgetragenen Verluste aus den Vorjahren verwendet. Der hiernach immer noch verbleibende Verlustvortrag beziffert sich danach noch auf rund 434.000,00 €. Eine bilanzielle Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts ist nicht gegeben.

Das Wirtschaftsjahr 2005 wird aus heutiger Sicht mit einem voraussichtlichen Überschuss in Höhe von rund 30.000,00 € hinter dem im Wirtschaftsplan 2005 prognostizierten Ergebnis in Höhe von 43.470,00 € abschließen. Dieses zunächst erwartete Planziel 2005 wird reduziert durch die nicht erreichten Verkaufserfolge bei den Grundstücken Agathaberg sowie bei dem Verkauf der Eigentumswohnungen in der Ringstraße. Der Erfolgsplan des Wirtschaftsplanes 2006 sieht als Planziel einen Jahresüberschuss in Höhe von 41.468,00 € vor. Hierbei wurde unterstellt, dass lediglich noch ein restliches Baugrundstück im Baugebiet Agathaberg zu veräußern ist und eine Vermietung der restlichen beiden Eigentumswohnungen in der Ringstraße im Wirtschaftsjahr 2006 erforderlich wird.

Die wesentlichen Abweichungen des Erfolgsplanes 2006 gegenüber dem Vorjahresplan werden bei den Umsatzerlösen unter Ziffer 1 (Mieten) sichtbar. Die Erhöhung der Mietumsätze resultiert allein aus dem erstmaligen Vollansatz des Mietanteiles für die Feuerwache Stadtmitte für 12 Monate nachdem die Feuerwache zum 01. August 2005 übergeben werden konnte. Die ebenfalls unter Ziffer 1 dargestellten Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen stützen sich auf den Kaufpreis für das noch vorhandene Restgrundstück in Agathaberg. Als Gegenbuchung wird hierzu unter Ziffer 2 die Minderung des Bestandes in Höhe von 64.296,00 € als Selbstkostenanteil dargestellt. Unter Ziffer 4.1 werden 60.000,00 € für die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ausgewiesen. Mit diesen Mitteln sollen Restbauarbeiten bzw. Restherstellungsaufwendungen für die Eigentumswohnungen Ringstraße, das Baugebiet Wilhelmshöhe und das Wohnbaugebiet Agathaberg finanziert werden. Der Ausweis in dieser Zeile für die

folgenden Jahre 2007 bis 2009 bezieht sich schwerpunktmäßig auf Restbauarbeiten für die Baugebiete Wilhelmshöhe und Klingsiepen.

Unter Ziffer 2 des Erfolgsplanes sind wiederum wie im Vorjahr 80.000,00 € für die Durchführung bzw. für die Unterstützung der Wirtschaftsförderung in Wipperfürth ausgewiesen. Korrespondierend für diesen Ansatz ist unter Ziffer 4.2 der entsprechende Aufwand für Leistungen Dritter (z. B. Finanzierung von Gutachten, Referenten, Unterstützung von Diplomarbeiten, Besuch von Fachmessen). Die Reduzierung der ab dem Haushaltsjahr 2007 ausgewiesenen Ansätze folgt einzig und allein daraus, dass ein Teil dieses Aufgabenbereichs künftig unmittelbar durch die Fachbereiche der städtischen Verwaltung wahrgenommen wird. Es verbleibt damit nach wie vor bei dem zentralen Ansatz im städtischen Haushalt in Höhe von jährlich 80.000,00 € im Budget 20 Seite 144 des Budgetbuches 2005 / 2006 unter der Haushaltsstelle 7910.5700.6.

Unter Ziffer 5 wird ab dem Wirtschaftsjahr 2007 kein Personalaufwand mehr ausgewiesen, dies folgt insbesondere aus der vorhergehenden Erläuterung zur Verlagerung der Aufgaben „Wirtschaftsförderung“. Parallel hierzu sind mit der Abwicklung verschiedener arbeitsintensiver Projekte (Mehrzweckhalle Kreuzberg, Feuerwache Stadtmitte) Betreuungsaufwendungen geringer geworden. Die bisher hier ausgewiesene volle Angestelltenstelle wird bereits heute zu 50% für städtische Aufgaben zur Verfügung gestellt, wofür unter Ziffer 3 eine entsprechende Personalkostenerstattung in Höhe von 20.000,00 € ausgewiesen ist. Künftig soll der für die WEG mbH notwendige Personalaufwand nach Ist - Stunden der Stadt Wipperfürth vergütet werden. Hierdurch können für die Gesellschaft unwirtschaftliche Fixkosten erheblich reduziert werden.

### **Vermögensplan:**

Hier werden die laufenden und im Planungszeitraum beginnenden Projekte der WEG mbH entsprechend dem späteren Ausweis im Anlagevermögen der Bilanz dargestellt.

Für das Baugebiet Agathaberg werden die zunächst für das Wirtschaftsjahr 2005 geplanten Restinvestitionen für die Herstellung der restlichen Erschließungsanlagen (Einbau einer Asphaltverschleißschicht - Teilstück -, Herstellung von 5 Baumscheiben sowie Anlegung und Markierung von Stellplätzen) nicht mehr zur Ausführung kommen. Die Verzögerung resultiert ausschließlich aus den fehlenden Verkaufserfolgen. Am 14. November 2005 wurde das vorletzte Baugrundstück aufgrund eines Notarvertrages veräußert. Die Veräußerung des letzten Baugrundstückes wird nach diesem Vermögensplan im Jahr 2006 erwartet. Die Herstellung der restlichen Straßenbauarbeiten können allerdings erst nach Fertigstellung der Versorgungsanschlüsse für diese beiden Grundstücke in Angriff genommen werden. Unter Ziffer 1.2 des Vermögensplanes werden Restinvestitionen für die Vorbereitung der Vermietung der beiden Hanggeschosswohnungen (Herstellung der Bodenbeläge in Wohn- und Schlafzimmern) veranschlagt. Unter Ziffer 1.3 ist die Fortführung der Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet Klingsiepen – Süd, II. Bauabschnitt dargestellt. Nachdem bis heute für die Geländevorbereitung, die Herstellung der Baustraße in der Hupterschließungsachse, die Fertigstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptachse sowie entlang der Böschung und die Herstellung eines Stichweges

mit einem Gesamtaufwand in Höhe von rund 1.1 Mio. € bis zum 30. September 2005 fertig gestellt werden konnte, verbleibt nun für die folgenden Jahre noch die Kalkulation der Resterschließungskosten, insbesondere für die

- (1) Herstellung von 2 weiteren Stichwegen
- (2) Herstellung von Grundstückszufahrten und Grundstücksanschlüsse für die Entsorgung sowie für die
- (3) bis spätestens 2009 erforderliche endgültige Fertigstellung der HAUPTerschließungsstraße inklusive des Begleitgrüns.

Zu den Ziffer 1.6 und 1.7, Projekte Feuerwache Stadtmitte und Mehrzweckhalle Kreuzberg werden keine weiteren Investitionsmittel mehr veranschlagt. Gegebenenfalls anfallende Investitionsaufwendungen im Rahmen von Mängelbeseitigungsansprüchen müssen über vorliegende Bürgschaften bzw. Sicherheitsleistungen finanziert werden. In beiden Projekten wurde der vom Aufsichtsrat der WEG mbH vorgegebene Finanzierungsrahmen eingehalten. Für das Objekt Mehrzweckhalle Kreuzberg konnte sogar eine Unterschreitung in Höhe von rund 50.000,00 € von ursprünglich 1.3 Mio. € auf nunmehr abschließend 1.250.000,00 € erreicht werden. Für das Objekt Feuerwache Stadtmitte liegt zurzeit noch keine Abschlussrechnung vor. Aber aus heutiger Sicht wird auch hier keine Kostenüberschreitung eintreten. Zu Ziffer 1.5 werden, wie bereits im Vorjahresfinanzplan, wiederum vorsorglich Aufwendungen für den Erwerb, die Erschließung und die Vermarktung neuer Baugebiete veranschlagt. Entsprechend der Beschlussvorlage der Aufsichtsrates vom 27. April 2005 wurden bereits hierzu mehrere Verhandlungen geführt, allerdings bis heute noch keine erfolgsversprechende Ergebnisse erreicht.