

VERWALTUNGSVORLAGE

Geschäftsbereich 1
Fachbereich Liegenschaften
Bearbeitet von: Herrn Kurt Schmidt

Datum
29.04.2003

Beratungsfolge Ausschüsse – Rat

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

20.05.2003

Betreff:

Jahresrechnung der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft Siegen mbH (KEG Siegen mbH) über die Verwaltung des städtischen Hausbesitzes für das Geschäftsjahr 2001/2002 (01.10.2001 - 30.09.2002)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften des Rates der Stadt Siegen nimmt die Jahresrechnung der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft Siegen mbH (KEG Siegen mbH) über die Verwaltung des städtischen Hausbesitzes für das Geschäftsjahr 2001/2002 zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Verwaltung des städtischen Hausbesitzes (zurzeit 208 Einheiten, davon 103 Wohnungen, 42 gewerbliche und sonstige Einheiten, 63 Garagen und Stellplätze) wird seit dem 01.10.1993 von der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft Siegen mbH vorgenommen.

Aus dieser Verwaltung ergab sich für das vorangegangene Geschäftsjahr 2000/2001 zugunsten der Stadt Siegen ein Bewirtschaftungskostenüberschuss in Höhe von

509.424,86 €

Das Geschäftsjahr 2001/2002 schließt mit einem neuen Bewirtschaftungskostenüberschuss in Höhe von ab.

424.717,86 €

Das Vorjahresergebnis wurde somit um unterschritten.

84.707,00 €

Ausgehend von dem Ergebnis des vorangegangenen Geschäftsjahres entspricht dies einer prozentualen Verringerung von 16,63 %,

was im Wesentlichen auf den erneuten Rückgang der zu verwaltenden Objekte von insgesamt 12 Einheiten zurückzuführen ist.

Die Mieteinnahmen in Höhe von	851.615,22 €
	(1.665.614,60 DM)
gingen gegenüber dem Vorjahr von	860.842,50 €
	(1.683.661,59 DM)
erneut um	9.227,28 €
zurück.	

Diese Entwicklung hängt auch weiterhin mit dem fortgesetzten Verkauf städtischer Häuser und der Leerstandsverwaltung zusammen (z. B. Busbereitstellungsplatz hinter dem Bahnhof, Objekte An der Unterführung 2, 6, 10, und 14, sowie In der Hüttenwiese 30). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden vier weitere städtische Objekte aus dem Verwaltungsbestand der KEG verkauft.

Die Mieteinnahmen werden gemäß § 5 des mit der KEG SIEGEN mbH am 24.09.1993 abgeschlossenen Verwaltervertrages von dieser treuhänderisch vereinbart. Hieraus werden die erforderlichen Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten bestritten.

Mietüberschüsse, die im Laufe eines Jahres den Stand überschreiten, der erfahrungsgemäß für die Deckung der voraussichtlichen Ausgaben benötigt wird, sind im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung bis zur Abführung an die Stadt Siegen zinsgünstig anzulegen.

Die Zinserträge betrugen laut Abrechnung der KEG im letzten Geschäftsjahr 1.372,33 € (2.684,04 DM) und liegen um 2,61 € (5,10 DM) über dem Vorjahresergebnis. Diese geringen Zinserträge hängen mit der erstmalig für das Geschäftsjahr 1999/2000 vorgenommenen Überweisung von Abschlagszahlungen an die Stadt Siegen vor Ablauf des Geschäftsjahres 2001/2002 in Höhe von 326.467,94 € zusammen.

Die Festgeldanlagen wurden um diesen Gesamtabschlagsbetrag vermindert.

Obwohl weitere Hausverkäufe vorgenommen wurden, konnte die im Vorjahr erfolgte deutliche Senkung der Kosten für die bauliche Unterhaltung (Instandhaltungsmaßnahmen) nicht fortgesetzt werden. Wie bereits in der Verwaltungsvorlage vom 22.11.2001 prognostiziert und anhand verschiedener Objekte dargelegt, musste mit einem erheblichen Anstieg dieser Kosten gerechnet werden. Dies ist auch eingetreten. Der Anstieg der baulichen Unterhaltungskosten war folgerichtig um 75.786,33 € höher, da in erheblichen Umfang nicht mehr hinnehmbarer Reparaturstau zwingend abgearbeitet werden musste.

Instandhaltungsmaßnahmen sind mietrechtlich zwingend geboten und müssen zeitnah durchgeführt werden.

Die Modernisierungsmaßnahmen dienen der Sicherung der Vermietbarkeit der einzelnen Mietobjekte für die Zukunft und können über die gesetzlich zulässigen Mieterhöhungen über einen Zeitraum von 10 Jahren refinanziert werden.

Deshalb müssten auch im kommenden Geschäftsjahr entsprechende weitere dringend notwendige Maßnahmen durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Gesamtkosten der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Finanzierung Eigenanteil	Finanzierung objekt bezogene Einnahmen	Abstimmung mit dem Kämmerer
				<input type="checkbox"/> ist erfolgt <input type="checkbox"/> ist nicht erforderlich, da Haushaltsmittel im Haushaltsjahr zur Verfügung stehen

Veranschlagung

<input type="checkbox"/> im VermH	<input type="checkbox"/> im VerwH	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit	Haushaltsstelle
-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-----------------

Im Auftrag

Gerald Kühn
Fachbereichsleiter

Anlagen: 1