



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE GWH

**Amt/Eigenbetrieb:**  
Gebäudewirtschaft Hagen

**Beteiligt:**  
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Betreff:**  
Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen für das Wirtschaftsjahr 2012

**Beratungsfolge:**  
29.11.2011 Betriebsausschuss GWH

**Beschlussfassung:**

**Beschlussvorschlag:**  
Dem Wirtschaftsplan 2012 der Gebäudewirtschaft der Stadt Hagen wird zugestimmt.

## Einleitung

Die bislang aufgestellten Pläne der Gebäudewirtschaft basierten auf dem Managementmodell, wobei die GWH als Dienstleister im Auftrag der Hausherrenämter tätig war.

Dem vorliegenden Wirtschaftsplan liegt ein Modellwechsel zugrunde. Zukünftig wird nach dem Mieter-Vermieter-Modell verfahren, wobei die GWH als wirtschaftlicher Eigentümer agiert, ohne dass es zu einer Übertragung von Immobilienwerten kommt.

Alle immobilienwirtschaftlichen Vorgänge werden gebündelt und in der GWH zusammengefasst. Künftig werden die Mieter (Nutzer) der Immobilien für die Inanspruchnahme der Flächen eine Grundmiete bezahlen. Neben der Grundmiete werden Betriebskosten und bestellte Serviceleistungen nach dem Verursacherprinzip in vollem Umfang nach Aufwand abgerechnet. Für die Bezahlung der Leistungen verfügen die Mieter über ein Budget dessen Rahmen bereits unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen abgesteckt worden ist.

## Kurzfassung

Mit dem Wirtschaftsplan 2012 verändern sich durch das Mieter-Vermieter-Modell (MVM) und unter Einbeziehung von Teilen des Fachbereiches Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte sämtliche Positionen des Erfolgsplanes. Dies zeigt sich besonders deutlich in dem Aufbau der Erlösstruktur, die sich zukünftig in Mieterträge, Betriebskosten und Serviceleistungen gliedert. Zum Jahresende 2011 werden außerdem die zwei Maßnahmenpakete des Konjunkturpaketes II und des Sanierungsstauprogrammes abgeschlossen sein. Damit verringern sich die Umsatzerlöse auf ein Volumen von 62.858 TEUR (Plan 2011 = 75.334 TEUR).

## Begründung

### Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die Gebäudewirtschaft Hagen wird seit dem 01.01.2004 als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt. In Anlehnung an § 14 EigVO NRW und § 14 der Betriebssatzung der GWH ist von der Betriebsleitung vor Beginn eines jeden Jahres ein Wirtschaftsplan, bestehend aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht, aufzustellen.

Der Erfolgsplan muss alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahrs enthalten (§ 15 EigVO NRW).

Der Vermögensplan muss alle voraussehbaren Einzahlungen und Auszahlungen des Wirtschaftsjahrs, die sich aus Investitionen und aus der Kreditwirtschaft des Eigenbetriebes ergeben sowie die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen enthalten (§ 16 (1) EigVO NRW).

Die Stellenübersicht hat die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Tarifbeschäftigte des Betriebes zu beinhalten. Beamte, die bei der Gebäudewirtschaft beschäftigt werden, sind im Stellenplan der Stadt Hagen zu führen und in der Übersicht der Gebäudewirtschaft nachrichtlich anzugeben (§ 17 (1) EigVo NRW).

Zusammen mit dem Wirtschaftsplan ist ein fünfjähriger Ergebnisplan beigefügt, der die Entwicklung der Ausgaben und der Deckungsmittel des Vermögensplanes sowie die Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben der Gebäudewirtschaft, die sich auf die Finanzplanung der Stadt Hagen auswirken, entsprechend widerspiegelt (vergleiche § 18 EigVO NRW).

Nach § 14 EigVo und § 14 (2) der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft Hagen ist die Betriebsleitung verpflichtet, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, durch den Oberbürgermeister festzustellen und dem Betriebsausschuss vorzulegen.

Mit dem Beratungsergebnis des Betriebsausschusses ist der Wirtschaftsplan dem Rat der Stadt Hagen zur Beschlussfassung vorzulegen. Gemäß § 41 GO in Verbindung mit § 5 (1) der Betriebssatzung der GWH ist der Rat der Stadt für die Feststellung des Wirtschaftsplanes zuständig.

## Allgemeines

In dem Wirtschaftsplan 2012 sind insbesondere folgende neue Rahmenbedingungen berücksichtigt worden:

### 1. Rollenwechsel von der „Dienstleisterin“ zur „Wirtschaftlichen Eigentümerin“

Ab 2012 soll die GWH schrittweise wirtschaftliche Eigentümerin der städtischen Immobilien werden. Hierzu werden zum 1.1.2012 Teile des bisherigen Fachbereiches „Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte“ (23) mit der GWH in der bestehenden eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zusammengefasst. Mit dem Rollenwechsel von der (reinen) Immobiliendienstleisterin zur (Wirtschaftlichen Eigentümerin) sind neue Risiken, Rechte und Pflichten verbunden.

### 2. Zusammenfassung der städtischen Immobilien in einer Hand (Zentrale Immobilienwirtschaft)

Die GWH übernimmt grundsätzlich sämtliche Bereitstellungs- und Vermarktungsimmobilien, die keine öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen, Brücken, Wege und Plätze) darstellen. Bereitstellungsimmobilien werden internen Nutzern (entgeltlich) zur Verfügung gestellt; Vermarktungsimmobilien werden externen Nutzern (Pächtern, Miatern) zeitweise gegen Entgelt überlassen oder an fremde Dritte veräußert.

### 3. Schrittweise Einführung eines „Mieter-/Vermietermodells“ und einer nutzerorientierten Objektabrechnung

Für die Bereitstellungsimmobilien soll ein „Mieter-/Vermietermodell“ eingeführt werden. Die Kosten der Immobilienbereitstellung und – bewirtschaftung (Vollkostenmiete) sollen den stadtinternen Nutzern zukünftig entsprechend ihrer Inanspruchnahme leistungsgerecht in Rechnung gestellt werden (Gesamtmiete:= Grundmiete + Betriebskosten + Serviceleistungen).

In einem ersten Schritt (2012 und 2013) werden hierfür erst Teile der Grundmiete (Instandhaltung, ggf. Anmietkosten und Verwaltungskosten) berücksichtigt. Insbesondere Zinskosten, Abschreibungskosten und kalkulatorische Risiken (z.B.

Leerstandskosten) bleiben zunächst in der Objektabrechnung durch die GWH unberücksichtigt. Die GWH soll in diesem Übergangszeitraum auch noch keine Pachtzahlungen an die Stadt leisten. In der am städtischen Budget orientierten Grundmiete sind Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 0,98% der Gebäudewiederbeschaffungswerte enthalten, die KGSt empfiehlt dagegen 1,2% + Alters- und Technikzuschlag. Betriebskosten und Serviceleistungen sollen in vollem Umfang nach Aufwand abgerechnet werden.

Mit den städtischen „Betrieben gewerblicher Art“ (BgA) sind aus steuerlichen Gründen sämtliche Immobilienkosten zunächst nach entstandenem Aufwand abzurechnen.

#### 4. Dienstleistungen für ausgegliederte Bereiche

Durch die Gründung des „Wirtschaftsbetriebes Hagen“ (WBH) ergeben sich für die GWH Aufwendungen für die Pflege von Grün- und Außenanlagen, die bisher durch die GWH nicht bezahlt worden sind.

Für ausgegliederte Bereiche/Sondervermögen (WBH, Habit, Jobcenter) werden immobilienwirtschaftliche Leistungen nach dem entstandenen Aufwand (Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Serviceleistungen) abgerechnet.

#### 5. Einsparmaßnahmen der Konsolidierung

Mit den Ratsbeschlüssen vom 16.12.2010 und 24.02.2011 wurden die verschiedenen Einsparmaßnahmen für den Wirtschaftsplan 2012 und für die Folgejahre 2013 und 2014 berücksichtigt.

Risiken ergeben sich dadurch, dass mit den zur Verfügung gestellten reduzierten Budgets an die Mieter, eine geringere Inanspruchnahme von Leistungen der Gebäudewirtschaft verbunden ist. Besonders bei den Serviceleistungen und Betriebskosten müssen Flächenreduzierungen und Reduzierungen in den Serviceleistungen erfolgen, da ansonsten die Finanzierung und die damit verbundene Bezahlung der Gebäudewirtschaft nicht mehr gewährleistet wird.

Der Konsolidierungsdruck auf die Mieter zur Flächenreduzierung steigt.

**Zu den einzelnen Positionen der Erfolgsplanung folgende Erläuterungen:****Erlöse**

Die Erlöse werden zukünftig in den Rubriken

- a.) Mieterträge
- b.) Betriebs- und Nebenkosten
- c.) Serviceleistungen

darstellt.

Daneben werden Investitionen und Einzelmaßnahmen, die aus der Sport- und Schulpauschale finanziert werden, individuell abgerechnet.

Den Konsolidierungszwängen stehen Flächenerweiterungen bei folgenden Objekten entgegen:

- Enervie-Arena (ehemalige Ischelandhalle)
- Feuerwehrgerätehäuser Vorhalle und Dahl
- zukünftig Feuerwehrgerätehaus Eckesey
- Neubau des Tierheimes
- Verbindungsbau Fichte-Gymnasium
- Offene Ganztagsgrundschulen
- Offener Ganztag im Bereich der Sekundarstufe I
- künftige Erweiterungen im U3-Bereich bei verschiedenen Kindergärten

Die Flächenreduzierungen ergeben sich durch folgende Abgänge:

- Grundschule Dahl und Rummenohl
- zukünftige Aufgabe von kleinen Feuerwehrgerätehäusern z.B. Dahl
- zukünftige Aufgabe des alten Tierheimes

Mit allen Flächenveränderungen sind sowohl Aufwendungen für die Instandhaltung sowie Betriebs- und Servicekosten verbunden.

### Mieterträge

Die Mieterträge setzen sich aus den Grundmieterträgen aus dem Vermieter-Mieter-Modell und den Erlösen von Vermarktungsimmobilen zusammen.

Die Grundmiete aus dem MVM-Modell orientiert sich am städtischen Budget.

Siehe Ausführungen unter Allgemeines Punkt 3 zum MVM-Modell.

### Investitionen / Maßnahmen aus der Bildungspauschale

Die Investitionen (Einzeldarstellung auf Seite 6) sowie die Einzelmaßnahmen aus der Bildungspauschale (Einzeldarstellung auf den Seiten 7 bis 9) werden unverändert separat geplant und nach Aufwand abgerechnet. Die Bezirksvertretungen wurden über einzelne Vorlagen der zukünftigen Baumaßnahmen informiert.

### Betriebs- und Nebenkosten

Neben der bisherigen Kostenerstattung für Energie werden ab 01.01.2012

- Grundbesitzabgaben
- Gebäudeversicherung
- sonstige Bewirtschaftsaufwendungen u.a. aus Mietverträgen
- Kosten für Grünpflege und Außenanlagen
- Prüfung ortsfester- und ortsveränderlicher Betriebsmittel

in einer Nebenkostenabrechnung mit den Mietern abgerechnet.

Die Leistungen für die Grünpflege und Außenanlagen werden aufgrund der Umstrukturierung des ehemaligen Fachbereiches Grünanlagen und Straßenbetrieb zukünftig vom Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) wahrgenommen. Der Umfang der bisherigen Arbeiten konnte mangels fehlender Abrechnung nur annähernd ermittelt werden.

Die Art und der Umfang der Prüfung der ortsfesten- und ortsveränderlichen Betriebsmittel wird sich aufgrund gesetzlicher Vorschriften gegenüber den Vorjahren erheblich erhöhen.

## Serviceleistungen

Die Serviceleistungen, wie Reinigung, Objektbetreuung, Wach- und Aufsichtsdienste usw., die die GWH bisher weitgehend unter Erlöse aus eigener Wertschöpfung aus gewiesen hat, sind jetzt unter den Serviceleistungen ausgewiesen.

Die Serviceleistungen sind auf der Basis der momentanen Beauftragungen der Hausherrenämter für 2012 kalkuliert. Zur Realisierung der vom Rat beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen werden die Budgets der Hausherrenämter im städt. Haushalt in den Folgejahren spürbar gekürzt. Dadurch sind die Hausherrenämter gezwungen, entweder über den Abbau von Flächen (z.B. durch die Schulentwicklungsplanung) oder über die Reduzierung von Standards (z.B. der Intervalle in der Unterhaltsreinigung oder der Anwesenheitszeiten des Objektbetreuers), durch Anpassung der Bestellmenge bei der GWH, die im städt. Haushalt hinterlegten Konsolidierungsziele zu erreichen. Insoweit ist die Darstellung der Konsolidierungspotentiale im Wirtschaftsplan der GWH "lediglich" eine Spiegelung der Werte des Haushaltes der Stadt. Aufgabe der GWH muss es sein, den veränderten Bestellmengen der Hausherren, die durch Flächenreduzierungen und Standardabsenkungen entstehen, durch eine angepasste Personalplanung Rechnung zu tragen.

Die Herausforderung liegt dabei in einer möglichst zeitnahen, aber sozialverträglichen, Anpassung des Personalbestandes.

## Materialaufwendungen

Die Materialkosten beinhalten Investitionen von 10.262 TEUR, Einzelmaßnahmen aus der Bildungspauschale von 3.517 TEUR sowie sonstige Einzelmaßnahmen von 2.495 TEUR (siehe die detaillierten Einzelaufstellungen auf den Seiten 6 bis 9).

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Zuge des Vermieter-Mieter-Modells auf 6.000 TEUR reduziert worden. Hierzu kommt ein Betrag für Schäden von 250 TEUR.

Ein separater Betrag für Nutzerspezifische Maßnahmen steht nicht mehr zur Verfügung.

Die Energiekosten sind unter Einbeziehung der durchgeföhrten energetischen Sanierungsmaßnahmen aus dem Konjunkturpaket II und dem Sanierungsstauprogramm mit einem Volumen von 8.048 TEUR budgetiert worden.

Neu mit aufgenommen sind die Miet- und Pachtaufwendungen für Anmietungen, Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherungen sowie Nebenkosten und sonstige Bewirtschaftungskosten.

### **Personalkosten**

Die Zusammenlegung von Teilen des Fachbereiches Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte (Übernahme der Bereiche Immobilienmarketing, Vertragsmanagement, Immobilienabrechnung (23/2) sowie der operativen Verwaltung der Dienstgebäude (Teile von 23/3) erhöhen sich die Personalkosten mit einem Volumen von 1.546 TEUR auf 19.354 TEUR.

Für die Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung wurde ein Betrag von 120 TEUR eingeplant.

### **Abschreibungen**

Die Abschreibungen beinhalten hauptsächlich die Abschreibungen auf die EDH-Anlagen.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Fixkosten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind geprägt durch die Verwaltungskostenumlage mit 1.070 TEUR, die mit der Annahme gleicher Kosten wie 2011 berücksichtigt wurde. Es wird erwartet, dass unter den Konsolidierungsmaßnahmen die Belastung von der Stadt geringer ausfallen wird. Zweitgrößte Kostenblock sind die EDV-Kosten mit 457 TEUR. Dazu sind für die Einführungskosten für eine Betriebsführungssoftware in Höhe von 80 TEUR eingeplant.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Darlehenszinsen beziehen sich auf das Darlehen für die EDH-Anlagen. Der Zinsaufwand für die G.I.V. Darlehen bezieht sich auf die durchgeführte Sanierung der Rundturnhallen Hohenlimburg und Haspe. Diese Zinsaufwendungen sind in gleicher Höhe der Stadt zu belasten und als Zinserträge bei der GWH ausgewiesen.

### **Erläuterungen zur Personalplanung**

Die Gesamtpersonalanzahl der Gebäudewirtschaft wird sich durch die Integration der Bereiche Immobilienmarketing, Vertragsmanagement, Immobilienabrechnung (23/2) sowie der operativen Verwaltung der Dienstgebäude (Teile von 23/3) um insgesamt 24 Personen erhöhen.

Die Personenzahl der anderen Bereiche bleibt für 2012 konstant.

## Finanzielle Auswirkungen

siehe Anlage



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

---

Die Betriebsleitung

### Amt/Eigenbetrieb:

Gebäudewirtschaft Hagen

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

### Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

### Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

#### Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---