

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE GWH

**Amt/Eigenbetrieb:**

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling  
HVG GmbH

**Betreff:**

Wirtschaftsplan der GWH-Immobilienbetrieb der Stadt Hagen für das Wirtschaftsjahr 2013

**Beratungsfolge:**

20.02.2013 Betriebsausschuss GWH  
21.02.2013 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Dem Wirtschaftsplan 2013 des GWH-Immobiliengesellschaften der Stadt Hagen wird zugestimmt.

## Kurzfassung

Die bislang aufgestellten Pläne der GWH bis 2011 basierten auf dem Managementmodell, wobei die GWH als Dienstleister im Auftrag der Hausherrenämter tätig war.

Mit vorliegenden Wirtschaftsplan 2013 liegt ein bereits in 2012 begonnener Modellwechsel zugrunde. Ab 2012 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. Die Mieter (Nutzer) der Immobilien zahlen für die Inanspruchnahme der Flächen eine Grundmiete. 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.

## Begründung

### Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die GWH 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 GWH beschäftigt werden, sind im Stellenplan der Stadt Hagen zu führen und in der Übersicht der GWH 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 des Immobilienbetriebes, die sich auf die Finanzplanung der Stadt Hagen auswirken, entsprechend widerspiegelt (vergleiche § 18 EigVO NRW).

Nach § 14 EigVo und § 14 (2) der Betriebssatzung der GWH 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

Im Wirtschaftsplan 2013 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 wurden rückwirkend 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 Infrastruktureinrichtungen (z.B. Straßen, Brücken, Wege und Plätze) darstellen. Bereitstellungsimmobilien werden internen Nutzern (entgeltlich) zur Verfügung gestellt; Vermarktungsimmobilien werden externen Nutzern (Pächtern, Miatern) 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 in der Objektabrechnung durch die GWH unberücksichtigt. Außerdem werden die von der GWH einzuplanenden und mit den Nutzern abzurechnenden Instandhaltungsaufwendungen auf ca. 1 % der Gebäudewiederbeschaffungswerte beschränkt (die KGSt empfiehlt dagegen 1,2% + ggf. Alters- Nutzungs- und Technikzuschlag). Aus Sicht der Verwaltung kann erst nach einer Aktualisierung der Werte des Anlagevermögens geprüft werden, inwieweit die Anteile für Instandhaltungen des KGSt-Empfehlungen entsprechen. 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

Neben den Veränderungen durch Immobilienabgänge sind auch Aufgabenverlagerungen von der Stadt an die Anstalt öffentlichen Rechts - „Wirtschaftsbetrieb Hagen“ (WBH) in den Wirtschaftsplan eingeflossen (hier insbesondere die Änderungen der Zuständigkeiten bei der Pflege von Grün- und Außenanlagen).

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 2013 hinsichtlich der Zahlungen von der Stadt an die GWH 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 damit verbundene Bezahlung der Gebäudewirtschaft nicht mehr gewährleistet wird.

Der Konsolidierungsdruck auf die Mieter zur Flächenreduzierung steigt.

**Zu den einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung folgende Erläuterungen:**

**Erlöse**

Die Erlöse werden 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.

Um unter den Konsolidierungszwängen das Kostenvolumen zu reduzieren, stehen Flächenerweiterungen bei folgenden Objekten entgegen:

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

Die Flächenreduzierungen werden sich durch folgende Abgänge ergeben:

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

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

### **Mieterträge**

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

Die Grundmiete aus dem MVM-Modell orientiert sich an den städtischen Budgetvorgaben und ist nicht mit einer ortsüblichen Miete vergleichbar.

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 10) werden unverändert separat geplant und nach Aufwand abgerechnet.

### **Betriebs- und Nebenkosten**

Statt den bisherigen Kostenerstattungen werden ab 01.01.2012

- Energiekosten
- Miet- und Pachtaufwendungen für angemietete Objekte
- Grundbesitzabgaben
- Gebäudeversicherung
- sonstige Bewirtschaftsaufwendungen u.a. aus Mietverträgen
- Kosten für Grünpflege und Außenanlagen
- Prüfung ortsfester- und ortsveränderlicher Betriebsmittel

in einer Nebenkostenabrechnung mit den Mieter 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 Abrechnungspraxis nur grob ermittelt werden.

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

### **Serviceleistungen**

Die Serviceleistungen sind auf der Basis der momentanen Beauftragungen der Hausherrenämter für 2013 kalkuliert. Zur Realisierung der vom Rat beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen werden die Budgets der Hausherrenämter im städt. Haushalt in den Folgejahren spürbar gekürzt werden. 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 noch nicht eine Spiegelung der Werte des Haushaltes der Stadt. Aufgabe der GWH wird es sein, den veränderten Bestellmengen der Hausherren, die dort 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 4.825 TEUR, Einzelmaßnahmen aus der Bildungspauschale von 4.787 TEUR sowie sonstige Einzelmaßnahmen von 2.253 TEUR (siehe die detaillierten Einzelaufstellungen auf den Seiten 6 bis 9).

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Zuge des Vermieter-Mieter-Modells auf 5.500 TEUR reduziert worden. Hierzu kommt ein Betrag für Schäden von 35 TEUR.

Für Nutzerspezifische Maßnahmen steht ein Betrag von 225 TEUR zur Verfügung.

Die Energiekosten sind unter Einbeziehung der durchgeföhrten energetischen Sanierungsmaßnahmen aus dem Konjunkturpaket II und dem Sanierungsstaurrogramm sowie Preiserhöhungen u.a. durch die EEG-Umlage mit einem Volumen von 7.738 TEUR budgetiert worden. Allein die Erhöhung der EEG-Umlage verursacht Mehrkosten in Höhe 258 TEUR.

Die Miet- und Pachtaufwendungen für Anmietungen, Grundbesitzabgaben, Gebäudeversicherungen sowie Nebenkosten und sonstige Bewirtschaftungskosten Sind mit insgesamt 8.612 TEUR berücksichtigt.

### **Personalkosten**

Mit der Zusammenlegung von Teilen des Fachbereiches Immobilien sowie Personalveränderungen und Tariferhöhungen ergibt sich ein Personalkostenvolumen in Höhe von 18.997 TEUR. Alleine die Tarifsteigerungen in 2012 (1,9% zum 01.01. und 3,5 % zum 01.03.) und in 2013 (1,4 % zum 01.01. und 1,4 % zum 01.08.) belasten die Personalkosten erheblich (Mehrkosten 2013 für Tarifsteigerung 2012 = 853 TEUR und für Tarifsteigerung 2013 = 310 TEUR).

Für die Anpassung der Altersteilzeitrückstellung sind in 2013 keine Beträge geplant.

### **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 1.120 TEUR (Erhöhung durch die Mitarbeiter des ehemaligen Fachbereiches 23). Es wird erwartet, dass unter den Konsolidierungsmaßnahmen zukünftig ein geringerer Betrag anfallen wird. Zweitgrößte Kostenblock sind die EDV-Kosten mit 456 TEUR. Dazu sind die Einführungskosten für eine Betriebsführungssoftware in Höhe von 80 TEUR eingeplant.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Darlehenszinsen beziehen sich auf das wegen der EDH-Anlagen aufgenommene Darlehen. Der Zinsaufwand für die G.I.V. Darlehen bezieht sich auf die durchgeführte Sanierung der Rundturnhallen Hohenlimburg und Haspe. Diese Zinsaufwendungen werden in gleicher Höhe der Stadt weiterbelastet und als Zinserträge bei der GWH ausgewiesen. Außerdem fallen noch Zinsaufwendungen für das laufende Kontokorrent an.

### **Erläuterungen zur Personalplanung**

Die Gesamtpersonalanzahl der Gebäudewirtschaft hat sich durch die Integration der Bereiche Immobilienmarketing, Vertragsmanagement, Immobilienabrechnung (23/2) sowie der operativen Verwaltung der Dienstgebäude (Teile von 23/3) auf insgesamt 613 Personen erhöht

Die Personenzahl der anderen Bereiche bleibt für 2013 relativ konstant mit leicht rückgängiger Tendenz.

## Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen
- Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
- Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

## Maßnahme

- konsumtive Maßnahme
- investive Maßnahme
- konsumtive und investive Maßnahme

## Rechtscharakter

- Auftragsangelegenheit
- Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- Vertragliche Bindung
- Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
- Ohne Bindung

### 1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:		Bezeichnung:	
Produkt:		Bezeichnung:	
Kostenstelle:		Bezeichnung:	

	Kostenart	Lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Ertrag (-)		€	€	€	€
Aufwand (+)		€	€	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€

## Kurzbegründung:

- Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert
- Finanzierung kann ergebnisneutral (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung) gesichert werden.
- Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Fehlbedarf wird sich erhöhen)

### 2. Investive Maßnahme

Teilplan:		Bezeichnung:	
Finanzstelle:		Bezeichnung:	

	Finanzpos.	Gesamt	Ifd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Einzahlung(-)		€	€	€	€	€

Auszahlung (+)		€	€	€	€	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€	€	€

### Kurzbegründung:

- Finanzierung ist im Ifd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert  
 Finanzierung kann gesichert werden (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung)  
 Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Kreditbedarf wird sich erhöhen)

### 3. Auswirkungen auf die Bilanz (nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

#### Aktiva:

(Bitte eintragen)


#### Passiva:

(Bitte eintragen)


### 4. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	€
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>	<b>€</b>

### 5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

(Anzahl)	Stelle (n) nach BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind im Stellenplan	(Jahr)	einzurichten.
(Anzahl)	üpl. Bedarf (e) in BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind befristet bis:	(Datum)	anzuerkennen.

gez.

(Name OB oder Beigeordneter inkl. Funktion)

gez.

(Name Beigeordneter inkl. Funktion)

gez.

Bei finanziellen Auswirkungen:

Christoph Gerbersmann  
Stadtkämmerer



Seite 11

Drucksachennummer:  
0048/2013

Datum:  
11.02.2013

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

---

Oberbürgermeister

Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

---

Beigeordnete/r

---

Die Betriebsleitung

---

Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen  
20 Fachbereich Finanzen und Controlling  
HVG GmbH

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



Seite 13

Drucksachennummer:  
0048/2013

Datum:  
11.02.2013