

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE GWH

Amt/Eigenbetrieb:

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling
HVG GmbH

Betreff:

Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes der Stadt Hagen für das Wirtschaftsjahr 2014

Beratungsfolge:

15.10.2013 Betriebsausschuss GWH
14.11.2013 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Betriebsausschuss GWH
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Dem Wirtschaftsplan 2014 des Immobilienbetriebes der Stadt Hagen wird zugestimmt.

Kurzfassung

Der Immobilienbetrieb der Stadt Hagen (GWH) ist aufgrund des V. Nachtrags der Betriebssatzung ab 01.01.2012 für die zentrale Bewirtschaftung der städtischen Immobilien und der unbebauten Grundstücke, soweit sie fiskalischen Zwecken dienen, verantwortlich. Die städtischen Immobilien werden gemäß ihrem Zweck im Rahmen des Vermieter-Mieter-Modells bzw. als Vermarktungsobjekt bewirtschaftet. Die GWH agiert als wirtschaftlicher Eigentümer, ohne dass eine Übertragung von Immobilienwerten stattgefunden hat.

Alle immobilienwirtschaftlichen Vorgänge sind gebündelt 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 unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Konsolidierungsmaßnahmen abgesteckt worden ist.

Um den beschlossenen Konsolidierungsrahmen der Stadt einzuhalten, sind neben der Aufgabe von Objekten umfangreiche Reduzierungen insbesondere in den Serviceleistungen in den Wirtschaftsplänen 2014 eingeflossen (Siehe Allgemeines)

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die GWH wird seit dem 01.01.2004 als eigenbetriebliche 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 Wirtschaftsjahres enthalten (§ 15 EigVO NRW).

Der Vermögensplan muss alle voraussehbaren Einzahlungen und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres, 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).

Allgemeines

Die Konsolidierung des städtischen Haushaltes hat für die Aufstellung des Wirtschaftsplans 2014 der GWH umfangreiche Konsequenzen.

Die Mittel zur Instandhaltung der städtischen Gebäude wurden durch den Rat für die Jahre 2014 bis einschl. 2018 um einen Betrag von 500 TEUR gekürzt. Dazu kommen Einsparungen im energetischen Bereich (Betriebskosten) und Reduzierung in den Serviceleistungen.

Um die festgesetzten Zielwerte für 2014 erreichen zu können, sind sowohl Veränderungen in 2013 zu 2014 als auch noch umzusetzende zukünftige Einsparungen im Wirtschaftsplan 2014 rechnerisch berücksichtigt worden:

- Abmietung des Bürogebäudes Martin-Luther-Str. zum 30.06.2013
- Abmietung einer Etage im DBB-Haus zum 30.06.2013
- Abmietung der Erziehungsberatungsstelle Johann-Friedr.-Oberlin-Str. zum 30.06.2013
- Verkauf des Gebäudes Hochstr. 74 zum 30.11.2013
- Verkauf des ehemaligen Gymnasiums Hohenlimburg, Gumprechtstr.
- Aufgabe der Grundschulen Kückelhausen und Regenbogen zum Schuljahresende 2013/2014
- Reduzierungen von Küchenkräften im „nicht OGS-Bereich“
- Reduzierung der Aufsichtsdienste im KEO und ESM
- Angedachte Schließung der Bürgerämter Eilpe/Dahl und Vorhalle zum 30.06.2014
- Reduzierung der Glasreinigung auf 1 X jährlich
- Weitere Reduzierung der Unterhaltsreinigung in Schulen
- Aufgabe der kleinen Lehrschwimmbäder Eckesey und evtl. Goldberg
- Weitere Reduzierungen der Unterhaltsreinigung in Verwaltungsgebäuden
- Schließung der Pharmaz.-Technischen Lehranstalt zum Herbst 2014
- Vermietung des Chemischen Untersuchungsamtes ab 01.01.2014 an die neue Anstalt des öffentlichen Rechts
- Volle Nutzung des neuen Feuerwehrgerätehauses Eckesey (1400 m² BGF)
- Ab 01.01.2014 volle Nutzung des erweiterten Kindergartens Tondernstr. (623 m² BGF)
- Ab 01.01.2014 volle Nutzung von Erweiterungen von Kindergarten zur U3-Betreuung
- In 2014 volle Nutzung des Neubaus des Kindergartens Am Bügel 24
- In 2014 volle Nutzung des Neubaus des Kindergartens Boeler Str. 39.

Diese umfangreichen Veränderungen wirken sich unmittelbar auf die Erlöse aus Miete, Betriebskosten und die Serviceleistungen der GWH aus.

Sollten allerdings zukünftige Ereignisse oder Entscheidungen eintreten, die die oben genannten Maßnahmen nicht realisieren lassen, besteht die Gefahr, dass zu erbringende Leistungen der GWH nicht ausreichend im städtischen Haushalt gegenfinanziert sind.

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

dargestellt.

Daneben werden Investitionen (5.971 TEUR) und Einzelmaßnahmen, die aus der Sport- und Bildungspauschale (3.994,50 TEUR) finanziert werden, individuell abgerechnet.

Mieterträge

Die Mieterträge setzen sich aus den Grundmieterträgen des Mieter-Vermieter-Modells und dem Zuschuss zur Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken und Vermarktungsimmobilien zusammen.

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

Investition / 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

Erlöse aus Betriebskosten

Die Betriebskosten sind fast ausschließlich Fremdleistungen, die über die Miete in einer Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden.

Erlöse aus Serviceleistungen

Die Erlöse aus Serviceleistungen werden fast ausschließlich durch die Mitarbeiter/-innen der GWH erwirtschaftet (eigene Wertschöpfung) und über Stundensätze nach tatsächlicher Inanspruchnahme mit dem Mieter abgerechnet.

Materialaufwendungen

Die Materialkosten beinhalten Investitionen von 5.761 TEUR, Einzelmaßnahmen aus der Bildungspauschale von 3.994,50 TEUR sowie sonstige Einzelmaßnahmen von 1.875 TEUR (siehe die detaillierten Einzelaufstellungen auf den Seiten 6 bis 10).

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Zuge der Konsolidierung auf 5.100 TEUR reduziert worden.

Für Nutzerspezifische Maßnahmen steht ein Betrag von 100 TEUR zur Verfügung.

Anmietungen, Betriebs- und Nebenkosten

Im Materialbereich fallen folgende Fremdkosten an:

- Miet- Pacht- und Leasingaufwendungen für angemietete Objekte
- Energiekosten
- Grundbesitzabgaben
- Gebäudeversicherungen
- sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen u.a. aus Mietverträgen
- Kosten für Grünpflege und Außenanlagen
- Kosten für die Prüfung ortsfester- und ortsveränderlicher Betriebsmittel
- Winterdienstkosten

Die Energiekosten sind unter Einbeziehung der durchgeführten energetischen Sanierungsmaßnahmen aus dem Konjunkturpaket II und dem Sanierungsstauprogramm sowie Preisveränderungen u.a. durch die EEG-Umlage und Energielieferverträge mit einem Volumen von 7.661,3 TEUR budgetiert worden.

Die Leistungen für die Grünpflege und Außenanlagen werden aufgrund der Umstrukturierung des ehemaligen Fachbereiches Grünanlagen und Straßenbetrieb bereits ab 2012 vom Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) wahrgenommen. Der Umfang der bisherigen Arbeiten konnte wegen fehlender Abrechnungen durch den WBH nur grob ermittelt werden und wird sich mangels finanzieller Möglichkeiten nur auf die dringenden notwendigen Arbeiten beschränken.

Personalkosten

Mit der Zusammenlegung von Teilen des Fachbereiches Immobilien sowie Personalveränderungen und Tariferhöhungen ergibt sich ein Personalkostenvolumen in Höhe von 18.003,5 TEUR. Die Anpassung der Altersteilzeitrückstellung wird für 2014 mit einem positiven Betrag von 200 TEUR angesetzt.

Die Reduzierung der Serviceleistungen, wie Reinigung, Objektbetreuung, Wach- und Aufsichtsdienste, hat zur Folge, dass der Betrieb sich an die geringere Abnahme von Leistungen anpassen muss. Die Herausforderung liegt dabei in einer möglichst zeitnahen, aber sozialverträglichen Anpassung des Personalbestandes an die veränderten Verhältnisse pro Objekt.

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 680 TEUR. Es wird erwartet, dass unter den Konsolidierungsmaßnahmen und individueller Leistungsabrechnung der einzelnen Fachbereiche zukünftig ein geringerer Betrag anfallen wird. Zweitgrößter Kostenblock sind die EDV-Kosten mit 490 TEUR. Dazu sind Einführungskosten für eine Betriebs-führungssoftware in Höhe von 20 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 durchgeföhrte Sanierung der Rundturnhallen Hohenlimburg und Haspe. Diese Zinsaufwendungen werden in gleicher Höhe der Stadt weiterbelastet und als Zinserträge bei der GWH ausgewiesen.

Erläuterungen zur Personalplanung

Die Gesamtpersonalanzahl des Immobilienbetriebes hat sich durch die Integration der Bereiche Immobilienmarketing, Vertragsmanagement, Immobilienabrechnung (23/2) sowie der operativen Verwaltung der Dienstgebäude (Teile von 23/3) im Ist 2012 auf insgesamt 618 Personen (entspricht 420 Vollzeitbeschäftigte) erhöht. Bis Anfang 2014 wird sich die Personalzahl auf 616 Personen (entspricht 410 Vollzeitbeschäftigte) reduzieren.

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

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 9

Drucksachennummer:
0733/2013

Datum:
09.09.2013