

**ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE GWH****Amt/Eigenbetrieb:**

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Betreff:**

Wirtschaftsplan der GWH-Immobilienbetrieb der Stadt Hagen für das Wirtschaftsjahr 2015

**Beratungsfolge:**

10.12.2014 Betriebsausschuss GWH

11.12.2014 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Dem Wirtschaftsplan 2015 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 Vermarktungsobjekte 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 weitere Kostensenkungsmaßnahmen, insbesondere bei den Energiekosten und den Serviceleistungen in den Wirtschaftsplan 2015 eingeflossen (siehe Allgemeines).

Der Wirtschaftsplan 2015 wurde dem HVG-Beteiligungscontrolling vorgelegt. Die Stellungnahme liegt als Anlage bei.

**Begründung****Gesetzliche Rahmenbedingungen**

Die GWH wird seit dem 01.01.2012 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 Wirtschaftsplanes 2015 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 1.100 TEUR gekürzt. Dazu kommen Einsparungen im energetischen Bereich (Betriebskosten) und Reduzierungen in den Serviceleistungen.

Im Wirtschaftsplan 2015 sind sowohl Veränderungen von 2014 zu 2015 (Neuanmietungen und Nutzungen), als auch noch umzusetzende zukünftige Einsparungen rechnerisch berücksichtigt worden:

- Schließung (Abmietung) der Pharmaz.-Technischen Lehranstalt zum Herbst 2014
- Abmietung des Bürogebäudes Martin-Luther-Str. zum 30.06.2014
- Aufgabe der Grundschulen Kückelhausen und Regenbogen zum Schuljahresende 2013/2014
- Aufgabe der Fös Pestalozzi zum Schuljahresende 2014/2015
- Aufgabe der Nutzung der Turnhalle Nöhstraße
- Ab August 2014 teilweise Untervermietung des Schulzentrum Wehringhausen
- Aufgabe der Hauptschule Vorhalle zum Schuljahresende 2014/2015
- Auslaufende Schulbetrieb der Hauptschule Hohenlimburg ab dem Schuljahresende 2014/2015
- Ab Dezember 2014 Nutzung des Kindergartens Am Bügel 24 (Neubau)
- Ab März 2015 Nutzung des Kindergartens Boeler Str.39 (Neubau)
- Ab Herbst 2014 Nutzung der Erweiterungen von Kindergärten zur U3-Betreuung
- Ab August 2015 Anmietung eines neuen Kindergartens Louise-Märcker-Str.
- Ab August 2015 Aufgabe des Kindergartens Quambusch im Jungfernbruch 96.
- Ab 2015 Nutzung des angemieteten und erweiterten Kindergarten Tondernstr.
- Ab August 2014 Anmietung des Waldkindergartens Im Deerth 2a
- Ab 2015 Anmietung des Kindergartens Römers Hof
- Ab Juni 2015 Nutzung des neuen Feuerwehrgerätehauses Eilpe, Destern, Holthausen
- Schließung der Bürgerämter Eilpe/Dahl und Vorhalle zum 30.06.2014
- Ab Dezember 2014 Untervermietung von Räumen in der Eilper Str. 62 (BV Eilpe)
- Aufgabe des Sportplatzes Quambusch zum 30.06.2014
- Fertigstellung des Umkleidegebäudes Freiheitsplatz in 2014
- Aufgabe der Standortes Langenkampstr. 14 und 33 (Habit, VHS, Bücherei zum 31.12.2014 mit folgenden Veränderungen ab Januar 2015:
  - Unterbringung des Habit in der Eilper Str. 132-136 beim WBH
  - Anmietung von Räumlichkeiten für die Stadtteilbücherei Hohenlimburg in der Stennerstr. 6-8
  - Unterbringung der VHS in die FÖS Pestalozzi
- Ab Oktober 2014 Nutzung des angemieteten Objektes Torhaus, Kölner Str. 1 für die Bezirksverwaltungsstelle Haspe, dem Bürgeramt und der Bücherei
- Verkauf des Kindergartens Heigarenweg, Anmietung nach Umbau des

erweiterten Kindergarten in 2015.

- Ertüchtigung des Gebäudes Werdestr. 6 zur Unterbringung von Asylbewerbern
- Verkauf verschiedener Grundstücke u.a. Parkplatz Potthofstr.
- Verkauf des ehemaligen Gymnasiums Hohenlimburg, Gumprechtstr.
  
- Verkauf des Gebäudes Berchumer Kirchplatz 4
- Verkauf des ehemaligen Feuerwehrrätehauses Schillerstr.
- Reduzierung der Aufsichtsdienste im KEO und ESM
- Reduzierung der Glasreinigung auf 1 X jährlich
- Weitere Reduzierungen der Unterhaltsreinigung in Verwaltungsgebäuden

Für die zwei Sekundarschulen Mitte/Remberg und Altenhagen in den Objekten der ehemaligen Hauptschule Remberg sowie der Hauptschule Altenhagen und der Realschule Louise-Rehling sind bisher noch keine Investitionen in den Wirtschaftsplan berücksichtigt worden.

Reduzierung des Reinigungsintervalls in den Schulen und die Schließung der Lehrschwimmbäder Goldberg und Eckesey wurden durch den Rat der Stadt abgelehnt.

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

Unter Berücksichtigung der oben genannten Veränderungen und Einsparungen ergibt sich aktuell ein Jahresfehlbetrag in Höhe 208.725 € unter Zugrundelegung des vom Rat der Stadt beschlossenen Budgets in Höhe von 39.927.500 €. Die GWH wird mit den Mietern weitere Einsparmaßnahmen erarbeiten, damit im Jahresabschluss 2015 kein Fehlbetrag entsteht.

### **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 (7.521,9 TEUR) und Einzelmaßnahmen, die aus der Sport- und Bildungspauschale (4.660,0 TEUR) finanziert werden, individuell abgerechnet.

### **Mieterträge**

Die Mieterträge setzen sich aus den Grundmieterträgen des Mieter-Vermieter-Modells (MVM) und einem Zuschuss zur Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken und Vermarktungsimmobilen 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 Bestellung und Inanspruchnahme mit dem Mieter abgerechnet.

### **Materialaufwendungen**

Die Materialkosten beinhalten Investitionen von 7.521,9 TEUR, Einzelmaßnahmen aus der Bildungspauschale von 4.660,0 TEUR sowie sonstige Einzelmaßnahmen von 1.083 TEUR (siehe die detaillierten Einzelaufstellungen auf den Seiten 6 bis 10).

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind im Zuge der Konsolidierung auf 4.870 TEUR reduziert worden.

Für notwendige Maßnahmen der Mieter steht nutzerspezifischer Betrag in Höhe von 80 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 Energielieferverträgen mit Rabatten in einem Volumen von 7.181 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. Hierzu stehen maximal 1.021 TEUR zur Verfügung.

**Personalkosten**

Mit der Zusammenlegung von Teilen des Fachbereiches Immobilien sowie Personalveränderungen und Tarifierhöhungen ergibt sich ein Personalkostenvolumen in Höhe von 18.227 TEUR. Die Anpassung der Altersteilzeitrückstellung wird für 2015 mit einer positiven Entlastung von 400 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 geänderten Verhältnisse pro Objekt.

**Abschreibungen**

Die Abschreibungen beinhalten hauptsächlich die Abschreibungen auf die von der EDH übernommenen Anlagen.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die Fixkosten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind geprägt durch die Verwaltungskostenumlage mit 620 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 560 TEUR.

### **Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Darlehenszinsen beziehen sich auf aufgrund der von der EDH übernommenen Anlagenwerte 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.

### **Erläuterungen zur Personalplanung**

Die Gesamtpersonalanzahl des Immobilienbetriebes hat sich trotz der Integration der Bereiche Immobilienmarketing, Vertragsmanagement, Immobilienabrechnung (23/2) sowie der operativen Verwaltung der Dienstgebäude (Teile von 23/3) im Ist 2013 zum Jahresende auf insgesamt 599 Personen (entspricht 402 Vollzeitbeschäftigte) reduziert. Die Personalreduzierung setzt sich auch für 2014/2015 weiter fort. Der Plan 2015 geht von einer Beschäftigtenzahl von 586 Personen (entspricht 389 Vollzeitbeschäftigte) aus.

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

---

**Oberbürgermeister****Gesehen:**

---

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

GWH - Immobilienbetrieb der Stadt Hagen

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



