

Fachbereich Gebäudewirtschaft

Hannover, 28.09.2004

## **Wirtschaftsplan 2005 - Vorbericht**

### 1. Vorbemerkungen

Der Fachbereich Gebäudewirtschaft (GWB) hat seine Tätigkeit als Nettoregiebetrieb zum 01.01.2001 aufgenommen. Der Betrieb bewirtschaftet einen großen Teil des städtischen Gebäudevermögens mit einem Wert von ca. 0,65 Mrd. € (ohne Grundstücke) und einer Fläche von ca. 1,1 Mio. m<sup>2</sup>, davon ca. 0,13 Mio. m<sup>2</sup> angemietet. Fast 70 v. H. der im Eigentum befindlichen Betriebsfläche entfallen auf Schulen. Der GWB tritt außerdem als Vertragspartner gegenüber Vermietern auf. Er bewirtschaftet zurzeit ca. 120 Mietobjekte mit einem Mietvolumen von 12,8 Mio. €.

### 2. Erfolgsplan

Wegen der zum 1.1.2005 geplanten Zusammenlegung der Fachbereiche Gebäudewirtschaft und Bauen (Hochbau) zu einem neuen Fachbereich Gebäudemanagement wurden die Ansätze des Unterabschnitts 6010 in den Erfolgsplan des GWB übernommen. Betroffen sind überwiegend die Positionen der Personalaufwendungen und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie die Stellenübersicht.

Im fünften Betriebsjahr weist der GWB wie auch im Vorjahr ein negatives Planergebnis aus, weil der Abschreibungsaufwand nicht vollständig über die Nutzungsentgelte finanziert werden kann. Zudem wurde der Einnahmeansatz für die Nutzungsentgelte und Nebenkosten als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung 2005 – 2007 auf den hochgerechneten Wert aus 2004 inklusive der Effekte aus der Zusammenlegung festgesetzt. Notwendige Steigerungsraten wurden also nicht berücksichtigt und müssen erwirtschaftet werden. Außerdem wurde als erste Rate des HK V-Beitrages des künftigen Fachbereichs Gebäudemanagement ein Drittel der geplanten 3,6 Mio. € = 1,2 Mio. € Zuschussreduzierung (davon 0,5 Mio. € aus der Zusammenlegung von OE 17 und OE 66.H) etatisiert.

Der Betrag für den Abschreibungsaufwand selbst basiert auf einer Hochrechnung, deren Grundlage das geprüfte Rechnungsergebnis 2001 und das noch ungeprüfte Rechnungsergebnis 2002 ist.

Wegen der Einführung der kaufmännischen Buchführung auch für den Bereich des Fachbereiches Bauen (Hochbau) wurden erstmals im Erfolgsplan Erträge aus aktivierten Eigenleistungen und im Vermögensplan entsprechende Erhöhungen in Höhe von ca. 1,0 Mio. € angesetzt. Dies mindert die Verluste im Erfolgsplan, führt jedoch zu einer entsprechenden Erhöhung der im Vermögensplan anzusetzenden Investitionen.

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Jahr 2005 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 8 Mio. € festgesetzt.

### 3. Vermögensplan

Die Investitionssumme 2005 wurde abgesenkt, um die Höhe der Kreditermächtigungen für 2005 im – aus Sicht des Betriebes – genehmigungsfähigen Rahmen zu halten. Insgesamt

beträgt das Investitionsvolumen jetzt 28,9 Mio. € gegenüber 40,36 Mio. € in 2003.

Als unvermeidbare Folge dieser Kürzungen wird der Sanierungsstau infolge unzureichender baulicher Unterhaltung und Sanierung weiter steigen. Das gilt nicht nur für den Hochbau, sondern auch für die technische Gebäudeausstattung und die Außenanlagen. Auch Nutzungseinschränkungen wie stillgelegte Aufzüge und abgesperrte Sporttribünen müssen in Kauf genommen werden. Die Mittel für das Programm Nachhaltige Gebäudesanierung für Schulen und Kindertagesstätten mussten seit 2003 erheblich zurückgefahren werden.

Die Mittel für Teilsanierungsmaßnahmen, die im Jahr 2004 wegen der Haushaltskürzungen auf „0“ gesetzt werden mussten, sind für das Jahr 2005 mit nur 2 Mio. € veranschlagt.

Um Verkehrssicherungspflichten im zwingenden Umfang erfüllen zu können, wurde das Budget hierfür auf 500.000 € erhöht.

Flächen, die nicht mehr für Schulzwecke benötigt, aber für andere Nutzungen bereitgestellt werden können, erfordern in vielen Fällen Umbaumaßnahmen. Aus diesem Grund wurde das Budget Hochbau, sonstige Gebäude außer Schulen und Kindertagesstätten, auf 500.000 € erhöht.

#### 4. Finanzplanung

In der Finanzplanung wird von unterdurchschnittlichen Steigerungssätzen für die Bewirtschaftung von Grundstücken und Gebäuden ausgegangen. Zusätzlich wurden erste Aufwandsreduzierungen als Folge des Programms zur Flächenreduzierung berücksichtigt. Damit wird den Anforderungen aus HK V in Höhe von jährlich 1,2 Mio. € Rechnung getragen.

Leitlinie für die Investitionssummen der Folgejahre war ebenfalls, die Kreditermächtigungen nicht zu erhöhen, um den absehbaren Auflagen der Genehmigungsbehörde zu entsprechen. Unter den gegebenen Umständen ist es nicht möglich, die Investitionen wieder auf das notwendige Niveau zu heben.

Im Rahmen des Investitionsprogramms „Zukunft Bildung und Betreuung 2003 bis 2007“ wurden vom Land bisher ca. 3,9 Mio. € genehmigt, weitere Mittel wurden 2004 für die Jahre ab 2004 beantragt. Deshalb wurde der Ansatz für 2005 von ursprünglich 3,0 Mio. € auf 3,5 Mio. € erhöht. Für 2006 und 2007 erwartet die Verwaltung Einnahmen in Höhe von je 5,0 Mio. €, die sie zweckgebunden angesetzt hat. Diese Maßnahmen werden ganz oder teilweise durchgeführt, soweit die beantragte Förderung aus Bundesmitteln bewilligt wird.

Erstmals für 2008 wurden Einnahmen aus Veräußerungen von Sachanlagen (Grundstücke und Gebäude) angesetzt. Dabei wurde unterstellt, dass die Veräußerungserlöse zumindest teilweise investitionserhöhend eingesetzt werden, um dem bekannten Effekt der unverhältnismäßigen Verteuerung der Sanierungen nach verschleppter baulicher Unterhaltung entgegenwirken zu können.

Die Projekte zur Gebäudesanierung über alternative Finanzierungsformen (IGS Mühlenberg und Sanierung eines noch festzulegenden Gebäudepools) werden weiter vorbereitet. Hierbei handelt es sich in beiden Fällen um Investitionen im zweistelligen Millionenbereich. Die Durchführung der Projekte ist für 2006 bis 2009 geplant.

#### 5. Stellenübersicht

Die Stellenübersicht sieht aufgrund der Zusammenlegung der Fachbereiche Gebäudewirtschaft und Bauen (Hochbau) zunächst nur eine Addition der beiden Vorjahrespläne vor. Es

gibt lediglich Anpassungen für Stellen in vergleichbaren Arbeitsgebieten. Veränderungen und Effekte nach vollzogener Zusammenlegung werden für die Stellenpläne ab 2006 dargestellt.

## 6. Ausblick

Wie auch in 2004 muss das negative Ergebnis für 2005 in Höhe von 8,3 Mio. € über die freie Rücklage ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass ein ausgeglichenes Planergebnis mittelfristig wegen der Rückwirkungen auf den Verwaltungshaushalt nicht erreichbar ist. Kosteneinsparungen durch ein aktives Flächen- und Objektmanagement mit dem Ziel der Flächeneinsparung werden mit Nachdruck angestrebt.

Es ist davon auszugehen, dass der unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten schon jetzt nicht mehr zu verantwortende Sanierungsstau unter diesen Bedingungen trotz aller Bemühungen zur Gegensteuerung noch stärker anwachsen wird.