

A 75/2011



[www.fdp-erftstadt.de](http://www.fdp-erftstadt.de)

FDP-Fraktion – Magdalenenweg 12 A – 50374 Erftstadt

Herrn Bürgermeister  
Dr. Franz-Georg Rips  
Am Holzdammerweg 1

50374 Erftstadt

BM	4	370	105	104	82	81
10	STADT ERFTSTADT BÜRGERMEISTER					65
14	22. FEB. 2011					63
	BÜRGERMEISTER					61
20	32	40	43	44	51	611

○ Magdalenenweg 12 A  
Tel.: 02235/953516  
Fax: 02235/953517  
e-mail:  
[he.hille@fdp-erftstadt.de](mailto:he.hille@fdp-erftstadt.de)

○ Liberales Zentrum  
Bonner Straße 15  
Tel.: 02235-74858

Erftstadt, den 21.02.2010

**Antrag**  
**Weiterentwicklung des Geschäftsmodells für den Eigenbetrieb**  
**Immobilienwirtschaft**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

bitte leiten Sie den nachfolgenden Antrag den zuständigen Gremien des Rates zur Beratung und Beschlussfassung zu.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft mit den Betriebszweigen „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ und „Bodenbevorratung und -entwicklung“ wird fortgeführt.
2. Die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Immobilienwirtschaft wird beauftragt, das Geschäftsmodell für den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft unter Beachtung der nachfolgenden Eckpunkte weiter zu entwickeln, vollständig schriftlich niederzulegen und den zuständigen Gremien des Rates zur Genehmigung vorzulegen.
  - a) Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft beschränkt sich auf seine Kernaufgaben „Hochbau und Gebäudewirtschaft“ und „Bodenbevorratung und Entwicklung“. Im Laufe der letzten Jahre zusätzlich übernommene Aufgaben werden in die Kernverwaltung zurückgeführt.

b) Die Beziehungen zwischen den anderen Teilen der Verwaltung und dem Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft hinsichtlich der Immobilien bleiben nach dem Vermieter-Mieter-Modell gestaltet. Die Regeln dieses Modells sind vollständig schriftlich niederzulegen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Regelung der Kostenverteilung bei Beendigung der Nutzung einer Immobilie durch die Kernverwaltung. Fortzahlung der Miete durch die Kernverwaltung bis zu einer anderweitigen Nutzung oder Wegfall der Immobilie. Alternativ: Ablösung der auf der Immobilie lastenden Restverbindlichkeiten (einschließlich nicht abgeschriebener Investitionen und besonderer Aufwendungen) durch die Kernverwaltung, Erstattung der Kosten, Veräußerungserlös an Kernhaushalt.
- Die Möblierung ist nicht Aufgabe des Eigenbetriebs Immobilienwirtschaft.
- Bei der Mietkalkulation ist ein realistischer Unterhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Besonderheiten der jeweiligen Immobilie (Alter, Nutzung, Bauart, Lage etc) anzusetzen.
- Die Miete ist objektbezogen nach einem festen Kalkulationsschema zu berechnen und dem Kernhaushalt zu belasten.
- Betriebskosten sind für alle Immobilien objektbezogen abzurechnen. Ausnahmen von dieser Regel sind in der Beschreibung des Geschäftsmodells festzulegen und zu begründen.
- Umbaumaßnahmen und wesentliche Verbesserungen des Standards, die auf Veranlassung der Nutzer erfolgen, werden über eine Mieterhöhung der Kernverwaltung belastet. Die voraussichtliche Höhe der Mieterhöhung ist vor der Beschlussfassung zu ermitteln und mitzuteilen. Die Maßnahmen werden erst durchgeführt, wenn die für die erhöhte Miete erforderlichen Mittel im Haushalt eingeplant sind.
- Die Finanzbeziehungen zwischen Kernhaushalt und Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft außerhalb der Mietzahlungen sind ebenfalls klar zu definieren (Zuweisung

Kernhaushalt an Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft, Abführung Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft an Kernhaushalt). Dabei ist zwischen grundsätzlich feststehenden und variablen Zahlungen zu unterscheiden. Die Bestimmungsgrößen für die variablen Zahlungen sind anzugeben. Ebenso die Abhängigkeit der von dem Eigenbetrieb zu erbringenden Leistungen von der Höhe der Zahlungen.

- c) Mieten für von außenstehenden Dritte angemietete Immobilien werden im Kernhaushalt veranschlagt.

**Begründung:**

Mit dem Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft werden seit seiner Gründung mehrere Ziele verfolgt:

1. Gewährleistung eines guten Bauunterhaltungsstandards und der Zufriedenheit der Benutzer,
2. verursachergerechte Zuordnung der mit der Herstellung, der Unterhaltung und dem Betrieb des Immobilienbesitzes verbundenen Kosten
3. Beteiligung der Stadt an Planungsgewinnen, Re-Investition von erzielten Planungsgewinnen in den Immobilienbesitz und Bodenbevorratung für Wohnungs- und Gewerbebau und sonstige städtische Planungsvorhaben.

Der Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft hat diese Ziele bisher sämtlich vollständig erfüllt.

Auch wenn das neue kommunale Finanzmanagement aussagekräftiger ist als die Kameralistik, hat die Ausgliederung des Immobilienbereichs in einen Eigenbetrieb nach wie vor ihre Berechtigung. Dies hat sich gerade bei der Beratung des Haushalts für 2011 in aller Deutlichkeit gezeigt.

Gleichwohl gibt es Verbesserungsbedarf:

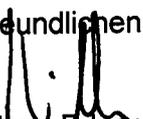
In den letzten Jahren gab es eine Tendenz, den Aufgabenbereich des Eigenbetriebs Immobilienwirtschaft stillschweigend auszudehnen. Dadurch wird die sachliche Legitimation des Eigenbetriebs gefährdet. Insbesondere dürfen im Kernhaushalt nicht darstellbare Ausgaben nicht in den Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft verlagert werden.

Es hat sich gezeigt, dass die Beziehungen zwischen der Kernverwaltung und dem Eigenbetrieb nicht abschließend geregelt sind. Für einige Bereiche gibt es nur eine Verwaltungspraxis, aber keine festgelegten Regeln. Es hat sich gezeigt, dass die hinter der geübten Praxis stehenden Überlegungen nicht einmal für die Verwaltung selbst transparent sind. Ein ausformuliertes Geschäftsmodell zwingt dazu, die komplexen Beziehungen zwischen Kernverwaltung und Eigenbetrieb klar zu regeln, schafft Transparenz und sichert das vorhandene Know-how, indem es von einzelnen Personen unabhängig gemacht wird.

Die oben aufgeführten Eckpunkte für das auszuarbeitende Geschäftsmodell bezeichnen Problembereiche, die in jüngerer Zeit verstärkt zutage getreten sind.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Hans-Eduard Hille  
Fraktionsvorsitzender