



## **Jahresabschluss 2013**

Gem. § 21 EigVO

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang  
Lagebericht

Bilanz zum 31. Dezember 2013

| AKTIVA                                                                                                           |                 | PASSIVA        |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|
|                                                                                                                  | 31.12.2013<br>€ | 31.12.12<br>T€ | 31.12.2013<br>€                       |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                         |                 |                |                                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                      |                 |                |                                       |
| Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 188.167,02      | 207,4          | 825,0<br>2.715,6<br>1.935,5<br>-532,1 |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                           |                 |                |                                       |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken          | 2.699.800,20    |                | 3.003.110,54                          |
| 2. technische Anlagen und Maschinen                                                                              | 145.134,98      | 2.745,3        | 3.972.193,40                          |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                            | 409.012,23      | 134,5          | 4.045,6                               |
|                                                                                                                  | 3.253.947,41    | 454,8          |                                       |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                        |                 |                |                                       |
| sonstige Ausleihungen                                                                                            | 5.102,68        | 3,8            | 286,3<br>1.130,1<br>13.074,8          |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                         |                 |                |                                       |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                                                |                 |                |                                       |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                                                               | 104.083,11      | 102,6          | 594,4<br>190,5<br>(96,1)              |
| 2. unfertige Leistungen                                                                                          | 4.539.594,29    | 15.369,8       | (0,0)                                 |
| 3. geleistete Anzahlungen                                                                                        | 613.399,45      | 572,0          | 149.438,01                            |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                         |                 |                |                                       |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                    | 138.055,35      | 174,3          |                                       |
| 2. Forderungen gegen Stadt Herne                                                                                 | 8.925.706,80    | 8.044,5        |                                       |
| 3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                                                      | 1.172,22        | 48,6           |                                       |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände                                                                                 | 4.343,20        | 49,1           |                                       |
|                                                                                                                  | 9.069.277,57    |                |                                       |
| <b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                        | 65.212,11       | 47,3           |                                       |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                             |                 |                |                                       |
|                                                                                                                  | 94.437,89       | 111,3          |                                       |
|                                                                                                                  | 17.933.221,53   | 28.065,3       | 17.933.221,53                         |
|                                                                                                                  |                 |                | 28.065,3                              |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

|                                                                                                  |                      | 2013<br>€         | 2012<br>T€     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                  |                      | 54.691.881,27     | 70.699,7       |
| 2. Verminderung des Bestands<br>an unfertigen Leistungen                                         |                      | -10.830.219,26    | -26.183,5      |
| 3. sonstige betriebliche Erträge                                                                 |                      | <u>880.435,88</u> | <u>994,8</u>   |
|                                                                                                  |                      | 44.742.097,89     | 45.511,0       |
| 4. Materialaufwand                                                                               |                      |                   |                |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe                                              | 9.330.780,21         |                   | 8.750,5        |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                          | <u>18.266.862,46</u> | 27.597.642,67     | 20.284,8       |
| 5. Personalaufwand                                                                               |                      |                   |                |
| a) Entgelte und Beamtenbezüge                                                                    | 11.685.508,65        |                   | 11.418,7       |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für<br>Altersversorgung                                      | <u>3.450.724,79</u>  | 15.136.233,44     | 3.400,6        |
| - davon für Altersversorgung: € 1.111.029,06                                                     |                      |                   | (1.081,6)      |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen-<br>stände des Anlagevermögens und Sachanlagen |                      | 348.181,86        | 309,4          |
| 7. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                            |                      | 1.646.079,89      | 1.748,0        |
| 8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                          |                      | 305,71            | 0,4            |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                              |                      | <u>98.712,93</u>  | <u>128,3</u>   |
| 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                                 |                      | -84.447,19        | -528,90        |
| 11. sonstige Steuern                                                                             |                      | 2.652,05          | 3,2            |
| 12. <u>Jahresfehlbetrag</u>                                                                      |                      | <u>-87.099,24</u> | <u>-532,10</u> |

## Gebäudemanagement Herne GMH

### Anhang für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

#### I. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 21-24 der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) und den anwendbaren Regelungen des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

#### II. Bewertungs- und Bilanzierungsmethoden

Das Anlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßig verrechnete lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei Ansatz zu Herstellungskosten sind Fremdleistungen mit ihrem Rechnungsbetrag, eigene Leistungen mit ihren Einzel- und den notwendigen Gemeinkosten angesetzt.

Das bilanzierte Grundvermögen betrifft das bei Betriebsgründung eingebrachte Grundstück Freiligrathstr. 12 nebst aufstehendem Gebäude sowie Mietereinbauten und Betriebs- und Geschäftsausstattung. Dabei wurden als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für den Grund und Boden die Richtsätze des Gutachterausschusses für 2001 unter Berücksichtigung von Vorsichtsabschlägen und für das aufstehende Gebäude der Wiederbeschaffungszeitwert nach dem Sachzeitwertverfahren angesetzt.

Die ausgewiesenen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Für ein eventuelles Ausfallrisiko wurden angemessene Einzelwertberichtigungen gebildet.

Die aktiven Abgrenzungen betreffen im Wesentlichen die Beamtenbesoldung für Januar 2014.

Die Rückstellungen beinhalten sämtliche, nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung, erkennbare Risiken. Sie sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Für Pensionsverpflichtungen für in der Zeit der Betriebszugehörigkeit erworbene Pensionsansprüche der im Gebäudemanagement tätigen Beamten wird gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 EigVO insoweit keine Rückstellung gebildet, da der Betrieb mit der Stadt Herne eine Vereinbarung abgeschlossen hat, wonach die Stadt Herne den Betrieb gegen entsprechende Zahlungen von künftigen Versorgungsleistungen für im Betrieb tätige Beamte freistellt.

Alle langfristigen Rückstellungen werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten voraussichtlichen Erfüllungsbetrag berechnet. Dabei werden voraussichtliche Kostensteigerungen bis zum Erfüllungszeitpunkt berücksichtigt.

Die Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell ist versicherungsmathematisch mit dem Barwert auf Basis eines Rechnungszinsfußes von 4,88 % bei einer nach § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren unter Annahme einer Gehaltsdynamik von 1 % berechnet.

Soweit die dem GMH zugeflossenen Nutzungsentgelte für Bauinstandhaltungsmaßnahmen noch nicht verausgabt worden sind, besteht gegenüber der Stadt Herne eine satzungsgemäße Leistungsverpflichtung. Diese Leistungsverpflichtung für die noch nicht abgeschlossenen bzw. noch ausstehenden Baumaßnahmen wird maßnahmenbezogen über den Sonderposten für zweckgebundene Mittel der Bauinstandhaltung abgebildet. Die Dotierung des Sonderpostens erfolgt als Kürzung der Umsatzerlöse. Diese Bilanzierung beruht auf der Überlegung, dass in Höhe der ausstehenden Leistungsverpflichtung noch keine Umsatzerlöse realisiert worden sind; die Umsatzrealisierung erfolgt erst mit Abschluss der Maßnahme.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verselbstständigte Aufgabenbereiche der Stadt Herne, die im Gesamtabschluss der Stadt Herne vollkonsolidiert werden, werden in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Die ausgewiesenen passiven Abgrenzungen betreffen im Wesentlichen eine langfristige Werbemaßnahme mit der Herner Sparkasse; das vereinnahmte Entgelt wird über die Laufzeit der Vereinbarung aufgelöst.

### III. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres sind im nachfolgenden Anlagespiegel gesondert dargestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

**Anschaffungs- und Herstellungskosten**

**Abschreibungen**

**Buchwerte**

| Stand am<br>01.01.2013<br>€ | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ | Umbuchungen<br>€ | Stand am<br>31.12.2013<br>€ | Stand am<br>01.01.2013<br>€ | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ | Stand am<br>31.12.2013<br>€ | Stand am<br>31.12.2013<br>€ | Stand am<br>31.12.2012<br>€ |
|-----------------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 265.590,85                  | 32.987,34    | 0,00         | 0,00             | 298.578,19                  | 58.240,31                   | 52.170,86    | 0,00         | 110.411,17                  | 188.167,02                  | 207.350,54                  |
| 3.605.417,27                | 41.348,89    | 0,00         | 0,00             | 3.646.766,16                | 860.144,19                  | 86.821,77    | 0,00         | 946.965,96                  | 2.699.800,20                | 2.745.273,08                |
| 453.452,37                  | 39.340,98    | 0,00         | 0,00             | 492.793,35                  | 318.933,38                  | 28.724,99    | 0,00         | 347.658,37                  | 145.134,98                  | 134.518,99                  |
| 156.531,66                  | 34.136,40    | 0,00         | 0,00             | 190.668,06                  | 86.290,26                   | 18.262,59    | 0,00         | 104.552,85                  | 86.115,21                   | 70.241,40                   |
| 250.524,86                  | 2.059,85     | 0,00         | 0,00             | 252.584,71                  | 183.435,41                  | 13.396,67    | 0,00         | 196.832,08                  | 55.752,63                   | 67.089,45                   |
| 196.210,24                  | 7.448,72     | 0,00         | 0,00             | 203.658,96                  | 133.443,03                  | 20.235,05    | 0,00         | 153.678,08                  | 49.980,88                   | 62.767,21                   |
| 223.636,82                  | 48.506,87    | 36.830,52    | 0,00             | 235.313,17                  | 118.336,62                  | 46.479,34    | 36.830,52    | 127.985,44                  | 107.327,73                  | 105.300,20                  |
| 422.703,42                  | 42.518,10    | 54.768,47    | 0,00             | 410.453,05                  | 273.295,15                  | 82.090,59    | 54.768,47    | 300.617,27                  | 109.835,78                  | 149.408,27                  |
| 1.249.607,00                | 134.669,94   | 91.598,99    | 0,00             | 1.292.677,95                | 794.800,47                  | 180.464,24   | 91.598,99    | 883.665,72                  | 409.012,23                  | 454.806,53                  |
| 5.308.476,64                | 215.359,81   | 91.598,99    | 0,00             | 5.432.237,46                | 1.973.878,04                | 296.011,00   | 91.598,99    | 2.178.290,05                | 3.253.947,41                | 3.334.598,60                |
| 3.792,00                    | 8.953,68     | 7.643,00     | 0,00             | 5.102,68                    | 0,00                        | 0,00         | 0,00         | 0,00                        | 5.102,68                    | 3.792,00                    |
| 5.577.859,49                | 257.300,83   | 99.241,99    | 0,00             | 5.735.918,33                | 2.032.118,35                | 348.181,86   | 91.598,99    | 2.288.701,22                | 3.447.217,11                | 3.545.741,14                |

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen, gew. Schutzrechte u.  
ähnliche Rechte und Werte sowie  
Lizenzen an solchen Rechten und  
Werten

II. Sachanlagen

1. Grundstücke, grundstücksgleiche  
Rechte und Bauten einschließlich der  
Bauten auf fremden Grundstücken
2. technische Anlagen und Maschinen

3. andere Anlagen, Betriebs- und  
Geschäftsausstattung

- a. Betriebseinrichtungen
- b. Geschäftseinrichtungen
- c. Büromaschinen
- d. Kraftfahrzeuge
- e. GWG

III. Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

Summe Anlagevermögen

Unter den Finanzanlagen werden fünf Mitarbeiter-Darlehn (Entgeltvorschuss) ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Das ausgewiesene Eigenkapital entwickelte sich wie folgt:

| <b>Eigenkapital in T€</b>    | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2013</b> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gezeichnetes Kapital         | 825               | 825               |
| Allgemeine Rücklage          | 2.715             | 2.715             |
| Gewinnvortrag                | 1.936             | 1.404             |
| Jahresfehlbetrag/-überschuss | -532              | -87               |
|                              | <u>4.944</u>      | <u>4.857</u>      |

Der Jahresfehlbetrag 2012 wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Herne vom 16.07.2013 auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Sonderposten für zweckgebundene Mittel der Bauinstandhaltung entwickelte sich wie folgt:

|                                      | <b>T€</b>           |
|--------------------------------------|---------------------|
| Stand 01.01.2013                     | 3.632               |
| Auflösung zugunsten der Umsatzerlöse | -3.332              |
| Zuführung zu Lasten der Umsatzerlöse | 2.713               |
| Sonstige Auflösungen                 | -10                 |
| Stand 31.12.2013                     | <u><u>3.003</u></u> |

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen aus:

#### Entwicklung der sonstigen Rückstellungen 2013

| <b>in €</b>                               | <b>Stand<br/>01.01.2013</b> | <b>Inanspruch-<br/>nahme</b> | <b>Auflösung</b>  | <b>Zuführung</b>    | <b>Stand<br/>31.12.2013</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|
| a) Altersteilzeit                         | 2.241.511,00                | 510.099,41                   | 11.106,55         | 257.370,96          | 1.977.676,00                |
| b) Bauinstandhaltung                      | 9.600,00                    | 9.600,00                     | 0,00              | 0,00                | 0,00                        |
| c) noch abzurechnende Betriebskosten      | 628.156,11                  | 448.139,60                   | 36.698,60         | 524.720,40          | 668.038,31                  |
| d) Personalkosten                         | 684.000,00                  | 638.715,47                   | 45.284,53         | 696.250,00          | 696.250,00                  |
| davon Resturlaub, Mehrarbeit, Überstunden | 451.500,00                  | 430.924,83                   | 20.575,17         | 433.000,00          | 433.000,00                  |
| e) Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen   | 10.171,19                   | 0,00                         | 265,09            | 174,64              | 10.080,74                   |
| f) Abschluss- und Prüfungskosten          | 39.450,00                   | 33.265,77                    | 6.184,23          | 38.500,00           | 38.500,00                   |
| g) übrige                                 | 432.696,55                  | 267.702,40                   | 90.712,53         | 507.366,73          | 581.648,35                  |
|                                           | <b>4.045.584,85</b>         | <b>1.907.522,65</b>          | <b>190.251,53</b> | <b>2.024.382,73</b> | <b>3.972.193,40</b>         |

Die übrigen sonstigen Rückstellungen (g) betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen im Rahmen der Bewirtschaftung der Akademie Mont-Cenis (T€ 152), der Asbestbeseitigung in der Turnhalle der Realschule Crange (T€ 224) sowie aus sonstigen ausstehenden Rechnungen (T€ 206).

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel strukturiert:

| Verbindlichkeiten                                | Gesamt-<br>betrag T€ | davon Restlaufzeit |                     | davon<br>gesicherte<br>Beträge (T€) |
|--------------------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------------|
|                                                  |                      | bis 1 Jahr<br>(T€) | bis 5 Jahre<br>(T€) |                                     |
| erhaltene Anzahlungen                            | 303                  | 303                | 0                   | 0                                   |
| aus Lieferungen und Leistungen                   | 821                  | 675                | 146                 | 0                                   |
| gegenüber Gemeinde und anderen<br>Eigenbetrieben | 4.472                | 4.472              | 0                   | 0                                   |
| gegenüber verbundenen<br>Unternehmen             | 219                  | 219                | 0                   | 0                                   |
| sonstige                                         | 137                  | 137                | 0                   | 0                                   |
|                                                  | <b>5.952</b>         | <b>5.806</b>       | <b>146</b>          | <b>0</b>                            |

Die gesamten Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

| <b>Entwicklung der Umsatzerlöse in €</b>          | <b>2012</b>          | <b>2013</b>          |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Erlöse Stadt Herne:</b>                        |                      |                      |
| Nutzungsentgelte der Stadt Herne                  | 21.882.169,88        | 23.001.873,73        |
| Erlöse aus Energie-Abrechnung                     | 8.002.794,07         | 8.586.776,96         |
| Erlöse aus sonstigen Mieten                       | 106.025,45           | 86.161,51            |
| Leistungsentgelt für die Pflege der Außenanlagen  | 1.003.702,61         | 0,00                 |
| Erlöse aus Einzelaufträgen Stadt Herne            | 31.265.535,41        | 14.392.711,92        |
| Erlöse aus Gebäudereinigung                       | 6.731.112,96         | 6.864.461,01         |
| Erlöse Auftragsleistungen der Zentralen Werkstatt | 267.459,11           | 277.116,83           |
|                                                   | <b>69.258.799,49</b> | <b>53.209.101,96</b> |
| <b>Erlöse Dritte:</b>                             |                      |                      |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung             | 791.264,12           | 732.271,05           |
| Erlöse aus der Vermietung von Dienstwohnungen     | 180.761,39           | 185.994,44           |
| Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen                | 44.447,18            | 92.452,17            |
| Erlöse aus Gebäudereinigung                       | 84.170,72            | 94.045,09            |
| Auftragsleistungen der Zentralen Werkstatt        | 45.250,73            | 37.469,20            |
| Sonstige Erlöse                                   | 294.993,65           | 340.547,36           |
|                                                   | <b>1.440.887,79</b>  | <b>1.482.779,31</b>  |
|                                                   | <b>70.699.687,28</b> | <b>54.691.881,27</b> |

Der Personalaufwand belief sich auf insgesamt T€ 15.136 incl. Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung (T€ 159).

Die Personalkosten entfallen auf:

| Personalkosten 2013                                 | Vergütung/<br>Rückstellungen | ZVK            | Sozialver-<br>sicherung | sonstige<br>Personalkosten |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
|                                                     | €                            | €              | €                       | €                          |
| Beschäftigte                                        | 11.092.606                   | 933.296        | 2.195.974               | 86.572                     |
| Beamte                                              | 465.779                      | -              | -                       | 203.170                    |
| Zuführung zur<br>Rückstellung für<br>Altersteilzeit | 127.124                      | -              | 31.713                  |                            |
|                                                     | <b>11.685.509</b>            | <b>933.296</b> | <b>2.227.687</b>        | <b>289.742</b>             |

Im Durchschnitt waren während des Geschäftsjahres 411 Arbeitnehmer (Vorjahr 417), davon 11 Beamte (11) und 400 Beschäftigte (406) für das Gebäudemanagement tätig. Die Berechnung erfolgte methodisch nach § 267 Abs. 5 HGB.

Die Zinsaufwendungen betreffen mit T€ 99 Zinsen aus langfristigen Rückstellungen.

Haftungsverhältnisse i.S. des § 251 HGB haben zum Bilanzstichtag nicht bestanden.

#### IV. Sonstige Angaben und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Während des Geschäftsjahres 2013 wurde die Betriebsleitung bis zum 31.10.2013 durch Herrn Horst Tschöke wahrgenommen. Die für die Tätigkeit der Betriebsleitung im Geschäftsjahr auf beamtenrechtlicher Grundlage gewährten Gesamtbezüge belaufen sich auf T€ 74. Im Falle einer Beendigung des Dienstverhältnisses bestehen Pensionsverpflichtungen nach den geltenden beamtenrechtlichen Regelungen. Entsprechende Pensionsrückstellungen sind bei der Stadt Herne gebildet; die Zuführungen sind in der jährlich an die Stadt Herne zur Freistellung von der Pensionsverpflichtung gezahlten Umlage enthalten. In der Zeit vom 01.11. bis 31.12.2013 wurde die Betriebsleitung durch Herrn Dr. Hans-Werner Klee ohne Zahlung von Bezügen wahrgenommen. Seit dem 1.1.2014 nimmt Herr Thomas Bruns die Betriebsleitung wahr. Die Stellvertretung nahm Frau Annette Dahms wahr.

Direkte Bezüge des Betriebsausschusses wurden nicht gezahlt. Sitzungsgelder an die Betriebsausschussmitglieder wurden durch die Stadt Herne, Fachbereich Rat und Bezirksvertretungen, vergütet.

Die Verpflichtungen aus erteilten offenen Aufträgen betragen T€ 2.493.

Im Geschäftsjahr sind T€ 32 für Abschlussprüfungsleistungen und T€ 1 für andere Bestätigungsleistungen als Aufwand erfasst worden.

Im Jahresergebnis sind periodenfremde Erträge von T€ 323 enthalten. Diese resultieren im Wesentlichen aus der zeitversetzten Abrechnung von Nebenkosten des Vorjahres.

Der Betriebsausschuss setzt sich im Jahr 2013 wie folgt zusammen:

| Name         | Vorname        | von/bis         | Beruf                                                               |
|--------------|----------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------|
| Bärwald      | Roland         | 01.01.-31.12.13 | Schichtleiter<br>Sachkundiger Bürger mit<br>Stimmrecht              |
| Bloch        | Thomas         | 01.01.-31.12.13 | Diplom-Finanzwirt                                                   |
| Fischer      | Susanne        | 01.01.-31.12.13 | Hausfrau                                                            |
| Lukas        | Manuela        | 01.01.-31.12.13 | kaufm. Angestellte                                                  |
| Reinke       | Thomas         | 01.01.-31.12.13 | Lehrer                                                              |
| Scharmacher  | Heinz-Jürgen   | 01.01.-31.12.13 | Rentner                                                             |
| Schubeus     | Arnd           | 01.01.-31.12.13 | Selbständiger Kaufmann<br>Stadtverordneter mit<br>beratender Stimme |
| Schulz       | Hans-Friedrich | 01.01.-31.12.13 | Dipl.-Ing.(Beamter)                                                 |
| Severin (VS) | Horst          | 01.01.-31.12.13 | Dipl.- Ing. i. R.                                                   |
| Spengler     | Thomas         | 01.01.-31.12.13 | Rentner                                                             |
| Stohr        | Wolfgang       | 01.01.-31.12.13 | Kaufmann                                                            |
| Thiele       | Lüder          | 01.01.-31.12.13 | Radio-Fernsehtechniker-<br>meister i.R.                             |
| Wippich      | Gerhard        | 01.01.-31.12.13 | Elektrotechniker                                                    |
| Wolf         | Armin          | 01.01.-31.12.13 | Steuerberater                                                       |

  

|         |        |                 |                                                                 |
|---------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
| Kienzel | Manuel | 01.01.-31.12.13 | Hausmeisterversorger<br>Mitarbeitervertreter ohne<br>Stimmrecht |
| Liß     | Dieter | 01.01.-31.12.13 | Elektromonteur<br>Mitarbeitervertreter ohne<br>Stimmrecht       |

### Ergebnisvorschlag

Das Gebäudemanagement Herne beteiligt sich an der Finanzierung des Wiederaufbaus des Freizeit- und Lehrschwimmbades Wananas mit einem Betrag in Höhe von 500 T€. Dieser Finanzierungsbeitrag wird im Rahmen des Jahresabschlusses 2013 aus den Gewinnvorträgen der Vorjahre zur Verfügung gestellt und an die Stadt Herne ausgezahlt.

Die Betriebsleitung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 87 mit den Gewinnvorträgen der Vorjahre zu verrechnen und den Finanzierungsbeitrag zum Wiederaufbau des Wananas aus den Gewinnvorträgen an die Stadt Herne abzuführen.

Herne, den 31.03.2014

Thomas Bruns  
Betriebsleiter

## Gebäudemanagement Herne GMH

### Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2013

#### I. Allgemeines

Das Gebäudemanagement Herne wurde als eine als Eigenbetrieb geführte eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Herne zum 01.04.2002 gegründet. Grundlage ist die Satzung, die mit dem Ratsbeschluss vom 19.03.2002 verabschiedet wurde.

Zum Gründungstichtag wurde das Grundstück Freiligrathstr. 12 in Herne nebst aufstehendem Gebäude sowie Mietereinbauten und Betriebs- und Geschäftsausstattung zu Gunsten des Eigenkapitals eingebracht.

Gegenstand des Eigenbetriebes ist die zentrale Bewirtschaftung und Verwaltung der bebauten städtischen Wohn- und Gewerbegrundstücke und der Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten und sonstigen Gebäude, die der Stadt Herne zur Erfüllung ihrer Aufgaben dienen. Zu den satzungsgemäßen Aufgaben zählen u.a.

- die Vermietung von Gebäuden, Räumen und Außenflächen,
- die Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau und Modernisierung von Gebäuden und baulichen Anlagen,
- Energiedienstleistungen,
- Bewirtschaftung der Außenanlagen,
- Gebäudereinigung und Hausmeisterdienste.

Weiterhin nimmt der Betrieb die Verwaltung eines wesentlichen Teils des unbebauten Grundbesitzes der Stadt Herne wahr.

Näheres, insbesondere das von der Stadt Herne zu entrichtende Entgelt, regelt die zum 01. Januar 2003 in Kraft getretene Rahmenvereinbarung mit der Stadt Herne, die seitens der Stadt im Frühjahr 2005 zum 31.12.2005 gekündigt wurde.

Im Zuge der Kündigung wurde vereinbart, dass die Rahmenvereinbarung, insbesondere die Entgeltregelung, so lange weiterhin Gültigkeit besitzt, bis ersetzende Verträge abgeschlossen sind.

## II. Geschäftsverlauf

Das Gebäudemanagement hat auch im Geschäftsjahr 2013 seine ihm satzungsgemäß übertragenen Aufgaben erfüllt.

Neben der Umsetzung der Baumaßnahmen des Wirtschaftsplanes und der laufenden Bauunterhaltung an städtischen Gebäuden wie z.B. die Restaurierung der Fassade am Rathaus Herne, die zweiten Bauabschnitte der Dachsanierungen an der Musikschule und der Grundschule Overweg bildeten die abschließenden Arbeiten der von der Stadt zusätzlich beauftragten Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung an der Grundschule Michaelstraße und der Grundschule Laurentius sowie zur Sanierung des Rathaus Wanne einen Schwerpunkt der durchgeführten Maßnahmen.

Bei der Reparatur der Lüftungsanlage in der Turnhalle der Realschule Crange wurde festgestellt, dass die vorhandene Lüftungsanlage asbesthaltige Materialien enthält. Weitere Untersuchungen des Dachraumes hatten ergeben, dass durch die schadhafte Dacheindeckung aus gebundenem Asbestmaterial eindringendes Regenwasser die Schalung in mehreren Bereichen bereits deutlich geschädigt hatte. Die nicht im Erfolgsplan 2013 erfasste, dringend notwendige Asbestsanierung in der Turnhalle der Realschule Crange führte im Geschäftsjahr im Rahmen der Bewirtschaftung des Erfolgsplans zu nicht geplanten Mehraufwendungen in Höhe von 516 T€. Der Betriebsausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.10.2013 über die erforderlichen Sanierungs- und Schadstoffbeseitigungsmaßnahmen beraten und die Durchführung beschlossen.

Neben den im Vorhabenplan vorgesehenen größeren Einzelmaßnahmen wurde eine Vielzahl kleinerer Baumaßnahmen insbesondere im Bereich von Dach-, Fassaden- und Fenstersanierungen sowie des Brandschutzes zur Sicherung des ersten Rettungsweges und der elektrischen Versorgung der Gebäude ausgeführt.

Der Betrieb führt weiterhin regelmäßige Gebäude- und Dachbegehungen zur frühzeitigen Erfassung und Reparatur von baulichen Schäden durch.

Das Gebäudemanagement konnte trotz beschränkter finanzieller Mittel eine qualitativ hochwertige Bauleistung gewährleisten und die engen zeitlichen Vorgaben aufgrund des hohen Engagements der Mitarbeiter einhalten.

Aus der Bewirtschaftung der städtischen Gebäude besteht aus dem in den letzten Jahren aufgrund nur beschränkt zur Verfügung stehender finanzieller Mittel entstandenen Sanierungsstau das allgemeine Betreiberrisiko.

### III. Ertragslage

Die gesamten Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

| <b>Entwicklung der Umsatzerlöse in €</b>          | <b>2012</b>          | <b>2013</b>          |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Erlöse Stadt Herne:                               |                      |                      |
| Nutzungsentgelte der Stadt Herne                  | 21.882.169,88        | 23.001.873,73        |
| Erlöse aus Energie-Abrechnung                     | 8.002.794,07         | 8.586.776,96         |
| Erlöse aus sonstigen Mieten                       | 106.025,45           | 86.161,51            |
| Leistungsentgelt für die Pflege der Außenanlagen  | 1.003.702,61         | 0,00                 |
| Erlöse aus Einzelaufträgen Stadt Herne            | 31.265.535,41        | 14.392.711,92        |
| Erlöse aus Gebäudereinigung                       | 6.731.112,96         | 6.864.461,01         |
| Erlöse Auftragsleistungen der Zentralen Werkstatt | 267.459,11           | 277.116,83           |
|                                                   | <u>69.258.799,49</u> | <u>53.209.101,96</u> |
| <br>Erlöse Dritte:                                |                      |                      |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung             | 791.264,12           | 732.271,05           |
| Erlöse aus der Vermietung von Dienstwohnungen     | 180.761,39           | 185.994,44           |
| Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen                | 44.447,18            | 92.452,17            |
| Erlöse aus Gebäudereinigung                       | 84.170,72            | 94.045,09            |
| Auftragsleistungen der Zentralen Werkstatt        | 45.250,73            | 37.469,20            |
| Sonstige Erlöse                                   | 294.993,65           | 340.547,36           |
|                                                   | <u>1.440.887,79</u>  | <u>1.482.779,31</u>  |
|                                                   | <u>70.699.687,28</u> | <u>54.691.881,27</u> |

Die Erlöse aus Einzelaufträgen der Stadt Herne bilden die Abrechnung der Aufträge der städtischen Fachbereiche ab. Das Vorjahr weist ebenfalls den Abschluss der Baumaßnahmen des Konjunkturpakets aus.

Die Erlöse aus Auftragsleistungen der Zentralen Werkstatt sind durch Beauftragung der städtischen Fachbereiche mit T€ 315 (T€ 312) nahezu gleich geblieben.

Die Umsatzerlöse aus der Abrechnung von Einzelaufträgen der Stadt Herne haben sich korrespondierend zu den gesunkenen unfertigen Leistungen entwickelt.

Die Personalaufwendungen beliefen sich auf insgesamt T€ 15.136 incl. Zuführung zur Altersteilzeitrückstellung (T€ 159).

Am 31.12.2013 waren 401 Beschäftigte und 11 Beamte für den Betrieb tätig.

Das Finanzergebnis belief sich auf T€ -99.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 87 ab.

#### IV. Vermögens- und Finanzlage

Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände des Sachanlagevermögens beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 248. Diese entfallen auf die Positionen Immaterielle Vermögensgegenstände (Lizenzen) (T€ 33), Bauten auf fremden Grund/Mietereinbauten (T€ 41), technische Anlagen und Maschinen (T€ 39), Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 135).

Die Finanzanlagen beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 5.

Insgesamt hat sich das Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Das kurzfristige Vermögen betrifft mit T€ 8.926 im Wesentlichen Forderungen gegen die Stadt Herne, davon T€ 6.193 aus der Bereitstellung vorübergehend nicht benötigter Geldmittel gem. § 11 EigVO.

Die deutliche Minderung des Umlaufvermögens betrifft die unfertigen Bauleistungen für die Stadt Herne durch die Schlussrechnung diverser Maßnahmen. Korrespondierend hierzu reduziert sich der Ausweis der von der Stadt Herne erhaltenen und als Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt ausgewiesenen Anzahlungen entsprechend auf der Passivseite.

Die Leistungsverpflichtung aus noch nicht abgeschlossenen und noch ausstehenden Bauinstandhaltungsmaßnahmen der Vorjahre wird über den Sonderposten für zweckgebundene Mittel der Bauinstandhaltung abgebildet. Der Sonderposten ist in 2013 um T€ 629 auf T€ 3.003 gesunken.

## V. Liquiditätslage

Die Entwicklung der Finanz- und Liquiditätslage ist der nachfolgenden Kapitalflussrechnung zu entnehmen.

|                                                                                 | 2013   |        | 2012    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|
|                                                                                 | T€     |        | T€      |
| Jahresfehlbetrag                                                                | -87    |        | -532    |
| + Abschreibungen                                                                | 348    |        | 309     |
| +/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen                                              | -74    |        | -579    |
| -/+ Gewinn/Verlust aus Anlageabgängen (saldiert)                                | -15    |        | 0       |
| -/+ Zunahme/Abnahme der RHB/unfertigen Leistungen/geleisteten Anzahlungen       | 10.787 |        | 26.512  |
| übrige kurzfristige Forderungen/Abgrenzungen                                    | -661   | 10.126 | 4.057   |
|                                                                                 |        | 10.298 | 30.569  |
| +/- Zunahme/Abnahme der erhaltenen Anzahlungen der Stadt Herne für Baumaßnahmen | -9.021 |        | -24.110 |
| übrige kurzfristige Verbindlichkeiten/Abgrenzungen                              | -950   | -9.971 | 244     |
|                                                                                 |        |        | -23.866 |
| Mittelzufluss/Mittelabfluss (-) aus laufender Geschäftstätigkeit                |        | 327    | 5.901   |
| + Einzahlungen aus Anlageabgängen                                               |        | 23     | 2       |
| - Auszahlungen für Investitionen                                                |        | -257   | -322    |
| Mittelzufluss/Mittelabfluss (-) aus Investitionstätigkeit                       |        | -234   | -320    |
| -/+ Zunahme/Abnahme der Forderungen a.d. Gemeinde                               |        | -75    | -5.537  |
| Mittelzufluss/Mittelabfluss (-) aus Finanzierungstätigkeit                      |        | -75    | -5.537  |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds                              |        | 18     | 44      |
| Zusammensetzung des Finanzmittelbestands                                        |        |        |         |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode                                       |        | 47     | 3       |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode                                         |        | 65     | 47      |
| Zunahme/Abnahme (-) des Finanzmittelbestands (= flüssige Mittel)                |        | 18     | 44      |

Der Cashflow (Jahresergebnis T€ -87 zzgl. Abschreibungen T€ 348) betrug T€ 261.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit ausgereicht hat, um den Mittelbedarf aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zu decken.

## VI. Künftige Entwicklung und ihre Chancen und Risiken

Für 2014 sind Baumaßnahmen mit einem Volumen von 4,5 Mio € geplant. Für den zweiten Bauabschnitt der brandschutztechnischen Sanierung der Elektro-, Heizung- und Lüftungstechnik in der Turnhalle der Realschule Strünkede sind T€ 865, für den dritten Bauabschnitt der Brandschutzmaßnahmen im Saalbau Wanne T€ 220 und für die Dachsanierung an der Gesamtschule Erich-Fried T€ 240 im Vorhabenplan eingestellt. Die hierfür erforderlichen Finanzmittel werden durch das Entgelt aus der vorgenannten Rahmenvereinbarung mit der Stadt Herne und aus dem Gewinnvortrag der Vorjahre gedeckt.

Neben der laufenden Bauunterhaltung und den im Vorhabenplan benannten Maßnahmen bilden Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes einen Schwerpunkt der Tätigkeiten des Gebäudemanagements.

Die Entwicklung des Unternehmens wird durch eine kontinuierliche Plan-Ist-Analyse und eine fortgeschriebene Planung (Wirtschaftspläne, Investitionsprogramme) kontrolliert.

Der aktuelle Wirtschaftsplan geht für 2014 bei Umsatzerlösen von 39,9 Mio. € von einem Fehlbetrag von T€ 309 aus. Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag soll aus dem Gewinnvortrag der Vorjahre und durch eine sparsame und wirtschaftliche unterjährige Bewirtschaftung des Erfolgsplanes aufgefangen werden.

Nach der mittelfristigen Finanzplanung wird im Zeitraum von 2014 bis 2018 davon ausgegangen, dass die erwirtschafteten finanziellen Mittel für die Finanzierung der geplanten Investitionen ausreichen.

Aus der Vermietung der öffentlichen Gebäude besteht das allgemeine Vermietungsrisiko des Betriebes im Bereich der Fremdnutzung durch Dritte. Wesentliche Leerstände haben sich im Jahr 2013 nicht ergeben.

Aus der Bewirtschaftung der städtischen Gebäude besteht aus dem in den letzten Jahren aufgrund nur beschränkt zur Verfügung stehender finanzieller Mittel entstandenen Sanierungsstau das allgemeine Betreiberrisiko.

Seit Gründung des Betriebes stehen für Bauinstandhaltung unverändert finanzielle Mittel in Höhe von jährlich rd. 7 Mio € zur Verfügung.

Das Gebäudemanagement hat damit in der Vergangenheit nicht nur die satzungsgemäße Bauinstandhaltung an städtischen Gebäuden betrieben sondern auch Baukostensteigerungen von rd. 25 Prozent aufgefangen. Außerdem werden die Finanzmittel durch zusätzliche und zunehmende Aufgaben und Auflagen zum Beispiel im Bereich des Brandschutzes und der Vorschriften der Energieeinsparverordnung beansprucht, wodurch Handlungsspielräume für Instandhaltung und Sanierung zusätzlich deutlich eingeengt werden.

Die Bauunterhaltung und Instandhaltung ist daher im Wesentlichen durch die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit der städtischen Gebäude geprägt. Weitergehende Sanierungsprojekte können aus Mitteln der Bauunterhaltung nur noch im Rahmen zeitlich lang gezogener, in mehrere Bauabschnitte unterteilte Maßnahmen umgesetzt werden.

Eine Abarbeitung des aufgelaufenen und zunehmenden Sanierungsstaus anhand eines plangesteuerten Sanierungskonzeptes zur Vermeidung baukonstruktiver und bauphysikalischer Mängel und zur wirtschaftlich sinnvollen energetischen Sanierung ist mit den beschränkten finanziellen Mitteln nur eingeschränkt möglich und führt zum baulichen Substanzverzehr.

Das im November 2011 durch einen Brand zerstörte Freizeitbad Wananas wird nach dem Beschluss des Rates der Stadt Herne mit einem integrierten Schul- und Vereinsbad wieder aufgebaut. Das Gebäudemanagement beteiligt sich mit 500 T€ aus den Gewinnvorträgen der Vorjahre an der Finanzierung des Wiederaufbaus.

Gegen das Risiko aus der Haftung für Vermögensschäden hat der Betrieb eine D&O-Versicherung abgeschlossen.

## VII. Gestaltung der Leistungsbeziehung zur Stadt Herne

Im Frühjahr 2012 hat der Verwaltungsvorstand der Stadt Herne Eckpunkte zur Beteiligungsstruktur im Rahmen der Wahrnehmung gebäudewirtschaftlicher Aufgaben vereinbart.

Das GMH ist nach diesen Eckpunkten entsprechend des Gründungsbeschlusses des Rates der Stadt Herne für die Gesamtheit aller gebäudewirtschaftlichen Dienstleistungen und die Verwaltung des unbebauten Grundbesitzes verantwortlich. Der Betrieb nimmt weiterhin die ihm durch die Satzung übertragenen Aufgaben wahr. Der Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtforschung und Wahlen der Stadt Herne nimmt dabei für die Stadt Herne die Rolle des Eigentümerversprechers in Bezug auf das im Haushalt der Stadt Herne bilanzierte Immobilienvermögen wahr.

Der Verwaltungsvorstand hat im Herbst 2013 der Gemeindeprüfungsanstalt einen Beratungsauftrag erteilt. Mit diesem Beratungsauftrag sollen Synergieeffekte der strategischen und operativen Immobilienfunktionen und Optimierungspotentiale des Immobilien-Portfolios der Stadt Herne untersucht werden.

Herne, den 31. März 2014

Thomas Bruns  
Betriebsleiter