

KOETZ PARTNER ↑ INTERNATIONAL
INTERNATIONALE MANAGEMENT- UND POLITIKBERATER

Dr. Axel G. Koetz
Geschäftsführender Partner

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
13. WAHLPERIODE

ZUSCHRIFT
13/ 0 1 2 3

alle Pkz

Präsident des Landtages NRW
Landtagsverwaltung
Ausschuß-Sekretariat des Haushalts- und Finanzausschusses
z.Hdn. Frau Silvia Winands
Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf

20.10.2000

Dr.K/ms1

**Öffentliche Anhörung zum Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens
„Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“, Drs. 13/189, am 26.10.2000
Schriftliche Stellungnahme zu ausgewählten Punkten.**

Sehr geehrte Frau Winands,

nachfolgend übermitteln wir Ihnen unsere Stellungnahme zu einigen wesentlichen Punkten des Fragenkataloges.

1. **Zur Organisationsstruktur.** Grundsätzlich ist das Konzept ein großer Fortschritt gegenüber der bisherigen Entwicklung und insoweit unbedingt positiv zu beurteilen. Freilich erscheint langfristig der Gedanke einer Trennung in Eigentumsmanagement und Facility Management noch vorteilhafter. Eine solche Lösung würde insbesondere die Wettbewerbsorientierung noch weiter fördern, da der Eigentumsbereich ausschließlich an der optimalen Verwertung des Vermögens interessiert wäre und im übrigen - wie die Nutzer - als kritischer „Kunde“ des personalintensiveren Servicebereiches aufträte. Hierdurch entstünde in diesem Bereich ein starker Druck in Richtung auf Wirtschaftlichkeit. In der zunächst gewählten Konstruktion, in der Eigentums- und Facility Management in einer Hand liegen, ist dieser Druck nicht so stark. Allerdings gibt die Konstruktion der Organisation die Möglichkeit, sich mittelfristig in die entsprechende Richtung zu entwickeln. (I.3)
2. **Zur Rechtsform.** Die gewählte Rechtsform der Organisation erscheint angemessen. Unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen sollte jedoch mittelfristig überprüft werden, ob nicht
 - a) ein §26-LHO-Betrieb für den gesamten Bereich des Eigentumsmanagements und

Unicenter 2920, D-50939 Köln (Cologne)

Tel +49 (0) 221 94 118 01 Fax +49 (0) 221 94 118 05 Mobile +49 (0) 172 211 4711

e-mail lpi@koetz-ag.de internet www.koetz-ag.de

KPI 11

Seite - 2 - zum Schreiben vom 20.10.00

- b) ein privatrechtlich (GmbH oder AG) organisierter Betrieb für das gesamte Facility Management, ggf. (wie im Gutachten vorgeschlagen) auch für Entwicklung/Verwertung; letzteres im Auftrag des Eigentumsmanagements)

eingerichtet sein sollten. Der Betrieb unter (b) könnte dann u.a. zur Beteiligung durch Private freigegeben werden und längerfristig überwiegend in private Hand übergehen. In diesem Zusammenhang wäre der Übergang von Beamtenrecht und BAT auf ein rein privatwirtschaftliches Arbeits- und Tarifrecht denkbar, so daß aus der formalen Privatisierung eine echte Privatisierung wird. (VIII.1)

Eine vollständige Privatisierung des Liegenschaftsvermögens erscheint dagegen sowohl aus steuerrechtlicher Sicht (siehe Gutachten) sowie auch aus organisatorischer Sicht nicht optimal. Im engeren Bereich des Eigentumsmanagements muß das Land langfristig durch eigene „interne“ Strukturen seine Interessen wahrnehmen können. Ein §26-LHO-Betrieb gibt dem Management dazu die erforderlichen Freiheiten, sichert jedoch die Einbindung in die Landesverwaltung. Bei einer vollständigen Privatisierung müßte dagegen eine entsprechende Aufsichts- und Überwachungsstruktur geschaffen werden, die dann ständig mit dem privatisierten Eigentumsmanagement kommunizieren muß. Dies würde nur bei einem gänzlichen Verzicht des Landes auf eigenen Grundbesitz entfallen, was nicht als realistische Alternative erscheint. (I.1a-1c)

3. **Ordnungspolitische Erwägungen.** Mittel- und langfristig wird durch die Konstruktion des Bau- und Liegenschaftsbetriebes zusammen mit der Einführung von entsprechenden Budgets bei den Nutzern ein deutlicher Druck auf eine sachgerechte Verminderung der Flächeninanspruchnahme erzeugt. Damit entstehen absehbar freie Kapazitäten. Im Flächenbereich kann die Kapazität durch entsprechende Verkäufe angepaßt werden. Probleme entstehen dagegen im Personalbereich. Die eventuell im Facility Management entstehenden Überkapazitäten könnten (auch wenn dies im Gesetzentwurf nicht vorgesehen ist) dazu verleiten, mit entsprechenden Leistungen – ähnlich wie Kommunen in vergleichbaren Situationen - auf den Markt zu gehen und mit privaten Anbietern zu konkurrieren. Hierbei wären Vorteile zu erwarten, da der BLB ohne weiteres in der Lage wäre, private Anbieter zu unterbieten um so zumindest eine anteilige Deckung der Kosten für nicht betriebsnotwendiges Personal zu erwirtschaften.

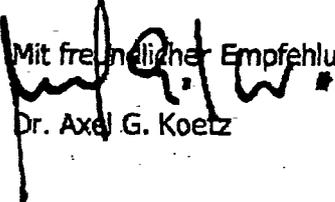
KPI //

Seite - 3 - zum Schreiben vom 20.10.00

Die Zusammenfassung von Eigentums- und Facility Management dürfte tendenziell dazu führen, daß für Zwecke des Facility Management vornehmlich eigenes Personal verwendet wird und sich die Frage des Wirtschaftlichkeitsvergleiches oder der Konkurrenz zwischen eigenem Facility Management und externen Anbietern de facto nicht stellt. Insoweit ergibt sich zumindest kein zusätzlicher Impuls in Richtung auf mehr Wettbewerb und Wirtschaftlichkeit. (I.9)

4. **Geschäftsführung.** Die Geschäftsführung des Betriebes sollte zu entsprechenden Konditionen auf dem Personalmarkt extern beschafft werden. Es sollte sich um ausgewiesene Führungskräfte aus den entsprechenden Bereichen handeln, die ihre Kompetenzen in Großunternehmen der Branche in der ersten oder zweiten Führungsebene unter Beweis gestellt haben. Die Verträge sollten grundsätzlich als Zeitverträge mit branchenüblichen Konditionen ausgestaltet sein. (I.10)
5. **Kostenrechnung.** Ohne eine kaufmännische Buchführung mit Kosten-Leistungsrechnung wird die effektive Führung des vorgesehenen Betriebes nicht möglich sein. Ein entsprechendes System wird demzufolge kurzfristig einzuführen sein. Dabei kann z.B. auf Verfahren und Software aus der Immobilien- und Facility Management Branche wie zum Teil der Bundesbauverwaltung zurückgegriffen werden (VII.1)
6. **Verzinsung.** Grundsätzlich sollte entweder eine Verzinsung des an den BLB abgegebenen Vermögens oder eine Zielrendite für dieses Vermögen definiert werden. Bei beiden Verfahren ist von marktlichen Größenordnungen auszugehen.
7. **Abschließende Anmerkungen.** Mit dem vorgeschlagenen Gesetzesentwurf und den vorgesehenen Verfahrensregelungen wird aus unserer Sicht ein wesentlicher Schritt in die richtige Richtung getan. Der nächste Schritt sollte jedoch eine zunächst rechtliche, später auch eigentumsmäßige Privatisierung des gesamten Facility Managements sein. Dies kann in einigen Jahren erfolgen, sollte jedoch als Endziel der Veränderungen frühzeitig definiert werden.

Mit freundlicher Empfehlung


Dr. Axel G. Koetz

KPI //