

Ergänzende Erläuterungen zum neuen Verrechnungspreismodell

Grundkonzept

Im Rahmen der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems wurde die bisherige kalkulatorische Kostenmiete zum 01.01.2015 durch einen aufwandsbezogenen Flächenverrechnungspreis ersetzt, der nicht mehr auf die Verhältnisse eines einzelnen Objektes bzw. Bauvorhabens abstellt, sondern auf einer Durchschnittsbetrachtung basiert und lediglich nach wenigen Sparten (Verwaltungsgebäude, Schulen, u. a.) sowie - im Bereich der Schulen – zusätzlich nach Untersparten (Schultypen) differenziert.

Abweichend zur bisherigen Kalkulation einer Kostenmiete wird ab 2015 grundsätzlich auf die tatsächliche Aufwand- und Ertragssituation der Gebäudewirtschaft abgestellt, so dass eine Überzeichnung der Mieten, wie sie beispielsweise durch den Ansatz eines vom aktuellen Marktzinsniveau abweichenden kalkulatorischen Zinssatzes eintreten konnte, künftig vermieden wird.

Berechnungsmethodik

Konzeptionelle Zielsetzung im neuen Verrechnungspreismodell ist die Deckung der spartenspezifischen tatsächlichen Aufwendungen (nach Abzug sonstiger Erträge wie Mieten externer Dritter, Kostenerstattungen von Versicherungen u.a.m.) durch die jeweilige Spartenmiete.

In einer vereinfachenden Betrachtung ist der innerstädtische Flächenverrechnungspreis je Sparte (FVP) somit das Ergebnis folgender Berechnung:

$$\frac{\text{(Netto-) Aufwendungen einer Sparte}}{\text{Mietflächen dieser Sparte}} \quad \left[\frac{\text{EUR}}{\text{Quadratmeter}} \right]$$

Die für eine Spartenrechnung notwendige Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen zu den definierten Sparten erweist sich als relativ unproblematisch, da die Aufwendungen und Erträge zu einem großen Teil objektbezogen erfasst werden (z.B. die Gebäude-abschreibungen). Sollte eine Spartenzuordnung ohne weiteres nicht möglich sein, werden die entsprechenden Aufwendungen und Erträge regelmäßig nach Flächenanteilen geschlüsselt.

Weil die (Netto-) Aufwendungen des Jahres 2015 zum Zeitpunkt der Berechnung des FVP für 2015 noch nicht feststehen, wird bei der Berechnung systematisch auf die Gewinn- und Verlustrechnung für das letzte abgeschlossene Wirtschaftsjahr (hier: 2013) sowie auf die zum Zeitpunkt der FVP-Ermittlung vermieteten Spartenflächen zurückgegriffen. Einige Aufwandspositionen des Jahres 2013 wurden zudem modifiziert, um bereits konkret absehbaren Entwicklungen bis 2015 Rechnung zu tragen (z.B. Tarifierhöhungen bei den Personalaufwendungen / Pachtmehraufwendungen aufgrund von Staffelmiet-vereinbarungen).

Baumaßnahmen

Ab Nutzung eines neuen Objektes ist von der Nutzerdienststelle für die neugeschaffenen Räumlichkeiten die für dieses Jahr gültige Flächenmiete zu entrichten.

Aufgrund der skizzierten zeitlichen Verschiebung bei der Berechnung des FVP treten die Auswirkungen von Bauvorhaben (Neubauprojekten, Generalinstandsetzungen etc.) und von Kostenerhöhungen innerhalb dieser Baumaßnahmen zeitversetzt ein (insbesondere Mehrabschreibungen und Mehrflächen).

In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Schritte der Verrechnungspreisbildung noch einmal schematisch dargestellt.

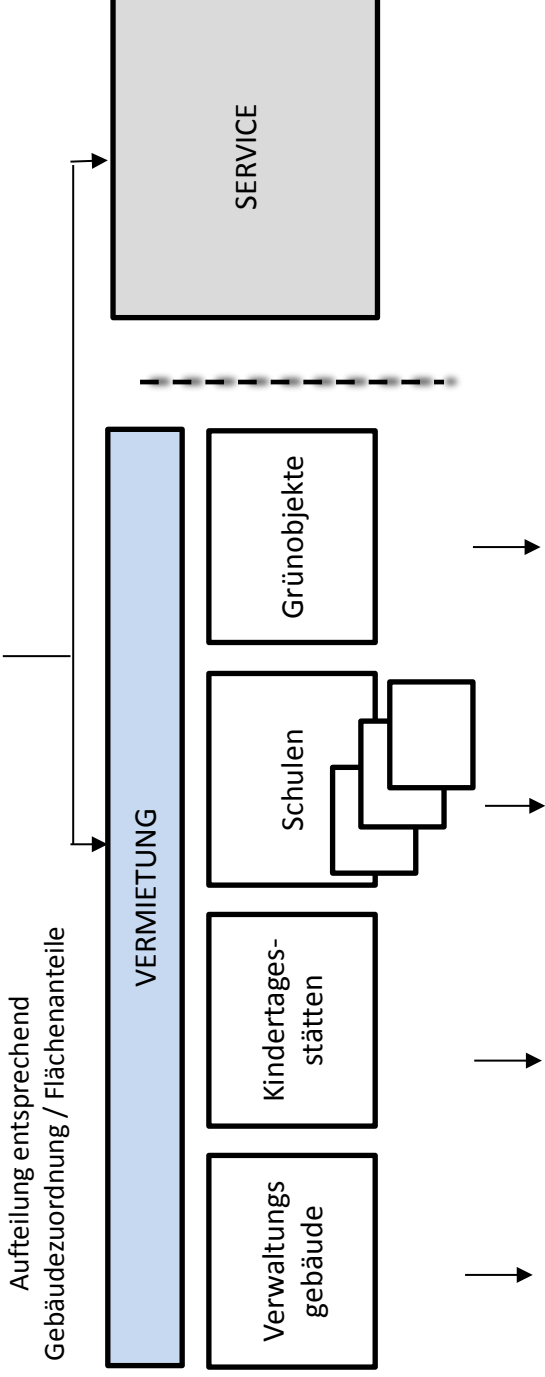
Gesamtaufwendungen 2013 gemäß feststelltem Jahresabschluss

abzgl. Erträge Dritter

= **Nettoaufwendungen 2013**

Anpassungen bei bestimmten Aufwandspositionen (z. B. Tarifierhöhungen bis 2015)

= modifizierte **Nettoaufwendungen** für FVP 2015



= modifizierte **Nettoaufwendungen je Sparte** für FVP 2015

geteilt durch (vermietete) Spartenfläche

= spartenspezifische **Flächenverrechnungspreise 2015** je m²

Für die Zentralbibliothek bedeutet das, dass sich aus der Baumaßnahme keine unmittelbare Veränderung des zu zahlenden Flächenverrechnungspreises ergibt, da sich die Fläche nicht erhöht.

Mit Fertigstellung der Maßnahme schlagen sich die Baukosten in erhöhten Abschreibungen nieder und führen unter sonst gleichen Bedingungen zu einem Anstieg des Flächenverrechnungspreises pro Quadratmeter, der dann von allen Nutzern der Sparte „Verwaltungsgebäude“ zu zahlen ist. Die Auswirkungen, die sämtliche auf Seite 1 skizzierten Einflussgrößen auf den Flächenverrechnungspreis für das Jahr 2022 ff in der Sparte. haben, können aber derzeit nicht prognostiziert werden.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist allerdings die Fläche im VHS-Gebäude, die während der Bauzeit genutzt werden soll. Hierfür sind 41.300 €/a im städtischen Haushalt im Teilergebnisplan 0418-Stadtbibliothek bereit zu stellen.

Darüber hinaus erhöhen sich die jährlichen Einsparungen durch die Einhaltung des EnEV-2016-Standards nochmal um 20.000 € auf dann 214.000 €.

Die Tabelle auf Seite 3 der Beschlussvorlage ist somit gegen die nachfolgende auszutauschen (Veränderungen sind kursiv dargestellt):

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Ja, investiv

Investitionsauszahlungen

Einrichtungskosten anteilig Hj 2018 - 2020 5.425.600 €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam

Aufwendungen für die Maßnahme

LPH 3 Ausstattung 2015 216.400 €

Ausstattung anteilig Hj 2016 - 2020 1.195.300 €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. *Miete ab Fertigstellung* 1.590.600 € entfällt

***Miete für VHS-Raum während der Bauzeit (ab 2017)* 41.300 €**

c) bilanzielle Abschreibungen **Einrichtung ab 2018 361.700 €**

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. **Energiekosten 214.000 €**

Beginn, Dauer _____