



**Geschäftsführung
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax : (0221) 221 - 24447

E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 29.03.2017

Auszug

**aus dem Entwurf der Niederschrift der 21. Sitzung des
Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 27.03.2017**

öffentlich

**5.2 Wirtschaftsplan 2017 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
0243/2017**

Um eine Vertagung der als Tischvorlage eingebrachten Vorlage zu vermeiden, bittet RM Henk-Hollstein die Verwaltung darum, die Vorlage kurz zu erläutern.

SB Klemm kritisiert die Einbringung des Wirtschaftsplanes als Tischvorlage und bittet die Verwaltung die Gründe konkreter darzustellen, warum keine zeitigere Einbringung möglich war und welche Konsequenzen es hätte, die Vorlage um einen Sitzungslauf zu schieben.

Herr Hilp, Vertreter der Gebäudewirtschaft, stellt den Wirtschaftsplan vor und erläutert mündlich die wesentlichen Eckpunkte, die ausführlich in der Beschlussvorlage beschrieben sind. Herr Hilp beschreibt weiterhin die notwendigen Abstimmungsprozesse innerhalb der Kernverwaltung und macht darauf aufmerksam, dass die Gebäudewirtschaft den Vorschriften der vorläufigen Haushaltsführung unterliegt, solange der Wirtschaftsplan nicht beschlossen ist. Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, ergänzt, dass der größte Teil der verwaltungsinternen Abstimmung in der Umstellung der Kalkulation der Spartenverrechnungspreise gelegen habe. Ab 2017 basiere sie nicht mehr auf tatsächlichen Aufwendungen und übrigen Erträgen der Vergangenheit, sondern auf den spartenbezogenen Planaufwendungen bzw. -erträgen der Gebäudewirtschaft im Planungsjahr selbst, mit der Zielsetzung, eine Unterdeckung im Vermietungsbereich planmäßig zu vermeiden.

RM Brust regt an, eine Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan im Rahmen einer Sondersitzung vor der Ratssitzung am 04.04.2017 herbeizuführen.

RM Halberstadt-Kausch fragt mit Blick auf die Beschlussvorlage unter TOP 5.3 „Beschleunigung von Schulbaumaßnahmen; Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer - 0864/2017“ nach, ob die dortigen Maßnahmen bereits in den Wirtschaftsplan 2017 eingeflossen seien.

RM Henk-Hollstein bittet darüber hinaus um Auskunft, inwieweit sich die Vorlage unter 5.3 auf die Personal- bzw. Baukosten auswirkt. Der Anregung von Herrn Brust schließe sie sich an. Insbesondere die Ausführungen auf Seite 11 des Wirtschaftsplanes zum Einfluss der Neuorganisation ergäben noch Klärungs- bzw. Beratungsbedarf.

Frau Rinnenburger erläutert anhand des Beispiels „Errichtung eines Gymnasiums“ mit der Flächenart „gymnasiale Quadratmeter“, dass bei Einführung des Flächenverrechnungspreises als Verrechnungsmodell festgelegt worden sei, alle anfallenden Kosten (d. h. Personal-, Baukosten etc.) durch die Anzahl der Quadratmeter dieser Flächenart, d. h. aller gymnasialen Flächen, zu teilen. Dies ergebe den Quadratmetermietpreis Flächenverrechnungspreis für einen Quadratmeter Gymnasium. Die Anforderungen aus der Vorlage unter TOP 5.3 würden nachgehend in den Flächenverrechnungspreis des jeweiligen Jahres verrechnet. Für 2017 würden perspektivisch allenfalls Planungskosten anfallen.

Herr Hilp ergänzt, dass die in dem Paket unter TOP 5.3 beschriebenen Baumaßnahmen investiver Natur seien. Bis zur Inbetriebnahme der Objekte würden die Planungs-, Bauvorbereitungs- und übrigen Baukosten buchhalterisch als Herstellungskosten erfasst und führten danach über planmäßige Abschreibungen zu Aufwand, der sich im Flächenverrechnungspreis abbildet. D. h. diese Maßnahmen würden sich nicht in 2017 im Flächenverrechnungspreis widerspiegeln, sondern in den Folgejahren.

Frau Rinnenburger bietet an, zu Protokoll eine Übersicht zur Darstellung des Flächenverrechnungspreises nachzureichen (>s. Anlage).

Nach kurzem Austausch verständigt sich der Ausschuss darauf, die Vorlage in eine noch für den 04.04.2017 vor der Ratssitzung anzuberaumende Sondersitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft zu verweisen. Die Beratung im Finanzausschuss am 03.04. müsste dann als Vorbehaltsbeschluss erfolgen, stellt Frau Henk-Hollstein fest.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist die Vorlage in eine noch für den 04.04.2017 vor der Ratssitzung anzuberaumende Sondersitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

Aktualisierte Erläuterungen zum Verrechnungspreismodell

Grundkonzept

Im Rahmen der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems zum 01.01.2015 wurde die bisherige Kostenmiete der Gebäudewirtschaft durch einen Flächenverrechnungspreis (FVP) 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 Kostenmiete, die auf kalkulatorisch ermittelten Komponenten beruhte, wurde 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, vermieden wird.

Ein aus Spartenaufwendungen/-erträgen der Vergangenheit abgeleiteter Flächenverrechnungspreis garantiert allerdings keine Kostendeckung in der Zukunft.

Modifikation in 2017

Mit der Zielsetzung, eine planmäßige Unterdeckung im Vermietungsbereich bereits konzeptionell weitgehend auszuschließen, wurde die Ermittlung der Spartenverrechnungspreise mit Wirkung zum 01.01.2017 geringfügig neu justiert. Die Spartenverrechnungspreise basieren nicht mehr auf tatsächlichen Aufwendungen und Erträgen der Vergangenheit, sondern auf den spartenbezogenen Planaufwendungen und –erträgen der Gebäudewirtschaft im Planungsjahr selbst. An der Berechnungsmethodik hat sich hierdurch nichts geändert.

Berechnungsmethodik

Grundüberlegung im Verrechnungspreismodell ist nach wie vor die Deckung der sparten-spezifischen Aufwendungen (nach Abzug sonstiger Erträge wie Mieten externer Dritter, Kostenerstattungen von Versicherungen u.a.m.) durch die jeweilige Spartenmiete.

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

$$\frac{\text{(geplante) Nettoaufwendungen einer Sparte}}{\text{Mietflächen dieser Sparte}} \quad \left[\frac{\text{EUR}}{\text{Quadratmeter}} \right]$$

Die für eine Spartenrechnung notwendige Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen zu den definierten Sparten ist in der Regel unproblematisch, da die Aufwendungen und Erträge zu einem großen Teil objektbezogen geplant bzw. erfasst werden (z.B. die Gebäudeabschreibungen). Sollte eine Spartenzuordnung ohne weiteres nicht möglich sein, werden die entsprechenden Aufwendungen und Erträge regelmäßig nach Flächenanteilen geschlüsselt.

Baumaßnahmen

Anders als (geplante) Instandhaltungsmaßnahmen, die unmittelbar zu Aufwendungen und zu entsprechenden Veränderungen des Flächenverrechnungspreises führen, haben (geplante) Neubauprojekte oder umfassende Generalinstandsetzungen investiven Charakter. Deren

Herstellungskosten sind zu aktivieren und beginnend mit dem Zeitpunkt der Fertigstellung über die Nutzungsdauer abzuschreiben.

Investivprojekte schlagen sich somit erstmals im Jahr der (voraussichtlichen) Inbetriebnahme sowohl in zusätzlichen Abschreibungen als auch in zusätzlichen, bei der Kalkulation zu berücksichtigenden Flächen nieder. Wegen der Vielzahl von Bestandsobjekten, Projekten und Einflussfaktoren kann die konkrete Auswirkung eines einzelnen Bauvorhabens auf einen künftigen Verrechnungspreis im Voraus belastbar kaum prognostiziert werden. Grundsätzlich ist allerdings von einem Anstieg des durchschnittlichen Spartenverrechnungspreises auszugehen.

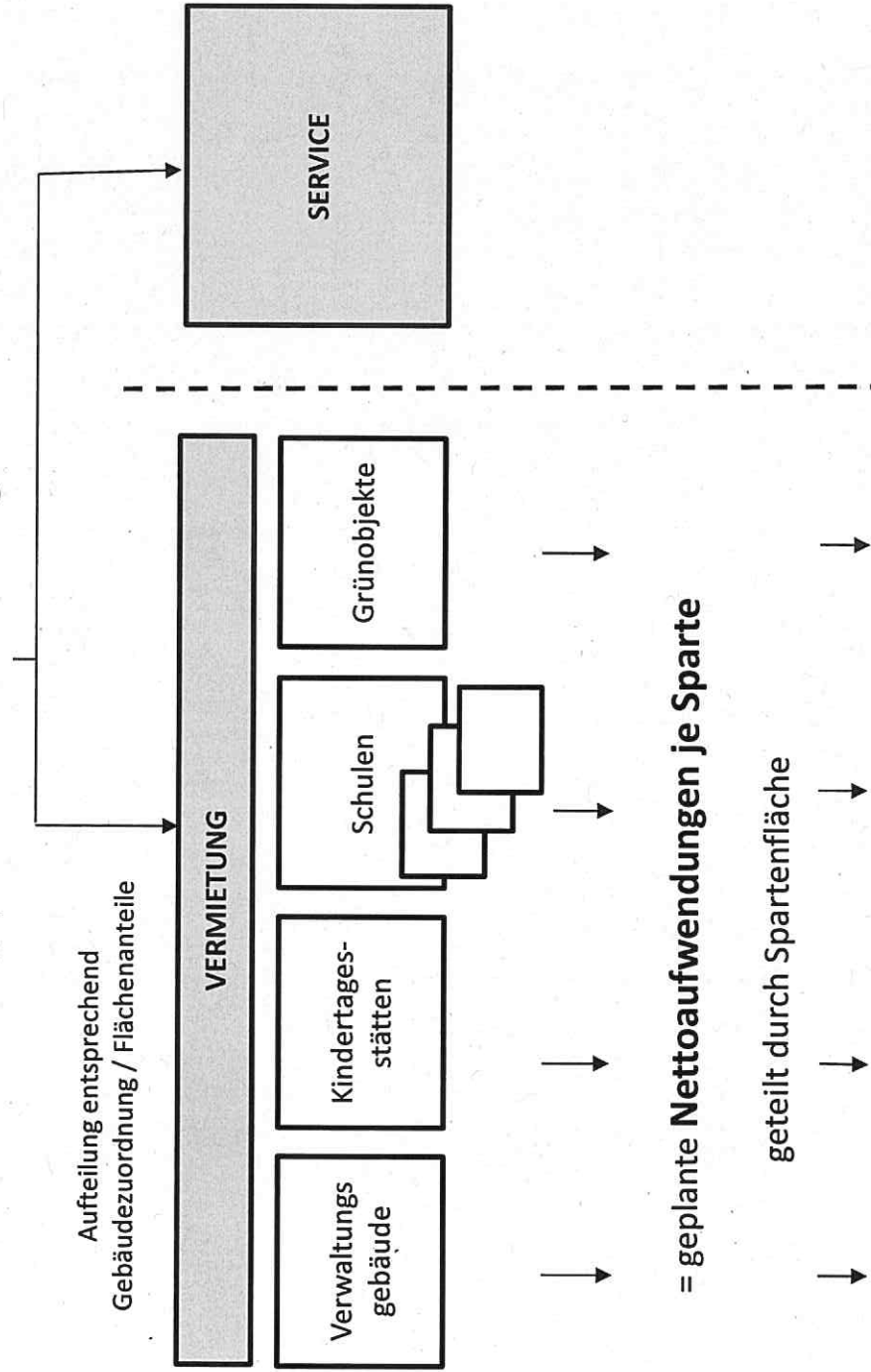
Zusammenfassende Übersicht

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

geplante **Aufwendungen**

abzgl. geplante Erträge Dritter

= geplante **Nettoaufwendungen**



Aufteilung entsprechend
Gebäudezuordnung / Flächenanteile

VERMIETUNG

Verwaltungs-
gebäude

Kindertages-
stätten

Schulen

Grünobjekte

SERVICE

= geplante **Nettoaufwendungen je Sparte**

geteilt durch Spartenfläche

= spartenspezifischer **Flächenverrechnungspreis**