

Eigenbetrieb Stadtbau  
Sachbearbeiter(in): Peter Hauser, Betriebsleiter  
03.01.2012

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat (öffentlich)	11.01.2012
Gemeinderat (öffentlich)	18.01.2012
Gemeinderat (öffentlich)	25.01.2012

### **Teilhaushalt 52/Gebäudewirtschaft -Einführung des Mieter-/Vermieter-Modells für interne Nutzer**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat nimmt von den Ausführungen und den Änderungen Kenntnis.

#### **Begründung:**

##### 1. Allgemeines:

Im Rahmen der Umstellung auf das Neue Kommunale Haushalts- und Rechnungswesen (NKHR) wurde für den Bereich „Gebäudewirtschaft“ das SAP-Modul „RE-FX“ angeschafft. In 2011 wurden die wichtigsten Stammdaten von 157 zu verwaltenden Objekten erfasst (Grundstücksflächen, Miet-/Pacht-/Nutzflächen, bestehende Miet- und Pachtverträge). In 2012 werden die Erfassungen noch ergänzt (Wartungsverträge, Zählereinrichtungen etc.). Auf Basis dieser Daten können wir den externen Nutzern und internen Nutzern (städtische Einrichtung bzw. Teilhaushalt/Produkt) der städtischen Gebäude, die im Rahmen der Nutzung anfallenden Betriebskosten und sonstigen Kosten verursachungsgerecht zuordnen. Dies wird im „Vermieter-/Mieter-Modell“ umgesetzt. Unsere Abteilung Gebäudewirtschaft ist hierbei „Vermieter“ und stellt die städtische Immobilie für den entsprechenden Vermietungszweck (externe Mieter: zum Beispiel gewerbliche Nutzung; Wohnnutzung; interne Mieter: Erfüllung einer städtischen Aufgabe) zur Verfügung. Die Abteilung Gebäudewirtschaft ist dafür verantwortlich, dass sich das „Mietobjekt“ in einem gebrauchsfähigen Zustand befindet und darüber hinaus der Verkehrssicherungspflicht entspricht. Sämtliche hierfür erforderlichen Mittel sind im Rahmen der Aufstellung des jeweiligen Haushaltsplans zu beantragen und eigenverantwortlich zu verwalten. Der „Mieter“ wird mit den anfallenden Betriebskosten (gemäß Betriebskostenverordnung: zum Beispiel Strom, Wasser/Abwasser, Gas-/Wärmebezug, Gebäudeversicherung, Hausmeister-/Reinigungskosten etc.) und mit einer marktüblichen Miete (externe Nutzer) bzw. kalkulierten Kosten-Miete (interne Nutzer) belastet. Die Kosten-Mietberechnung beinhaltet kalkulatorische Kosten auf den Buchwert des/der Gebäude (Abschreibungen). Diese enthält ferner eine Instandhaltungspauschale sowie eine Verwaltungskostenpauschale. Die internen Nutzer werden bei dieser Handhabung gleichmäßig belastet. Größere Schwankungen durch umfangreiche Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen wirken sich somit nur im „Vermieterhaushalt“ aus (Teilhaushalt 52) und nicht beim „Mieter“. Dies entspricht weitgehend der Abwicklung eines normalen gewerblichen Mietverhältnisses, bei dem der gewerbliche Mieter ebenfalls mit weitgehend feststehenden Größen (Miete, Betriebskosten) in seinem Unternehmen wirtschaftet.

2. Vergleich der Darstellung „interne Nutzer“ 2011/2012 am Beispiel „Eichendorff-Schule“

a) **2011 (bisherige Darstellung):**

Einzelplan 2                      Schulen  
Unterabschnitt 2111            Eichendorff-Schule

1.2111 Ausgaben:

SN 4	Personalkosten (Hausmeister, Reinigung)
5011.000	Gebäudeunterhaltung Pauschale
5012.000	Gebäudeunterhaltung Einzelmaßnahmen
5420.000	Reinigung
5430.000	Wasser, Energie, Müll
5450.000	Gebäudeversicherung
6790.501	Betriebshofleistungen Gebäude

b) **2012 (künftige Darstellung, siehe Seite 119, Haushaltsplan 2012):**

2                                      Bürgeramt, Ordnungs- und Schulverwaltung  
TH 24                                Schulen und Kindergärten  
211001 A                            Eichendorff-Schule

Teilergebnishaushalt

Aufwendungen für interne Leistungen (Belastungen):

Nr. 36	Aufwand aus interner Leistungsverrechnung Gebäudewirtschaft Miete
Nr. 37	Aufwand aus interner Leistungsverrechnung Gebäudewirtschaft Nebenkosten

c) **Feststellung:**

Während bisher lediglich die für das Objekt anfallenden Verbrauchskosten, Dienstleistungskosten, sonstige Betriebskosten und maßnahmebezogenen Kosten (Gebäudeunterhaltung) abgebildet wurden, wird künftig die Gegenleistung für die Inanspruchnahme der Immobilie dargestellt.

3. Zusammenfassung des Gesamtergebnisses im Teilhaushalt 52 (siehe Seite 269 ff. im Haushaltsplan 2012)

a) Die beim einzelnen Gebäude anfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten werden nicht mehr wie bisher beim betreffenden Unterhaushalt, sondern zentral in Teilhaushalt 52 „Gebäudewirtschaft“ gebucht. Dies gilt auch für die Abschreibungen und für die Auflösung der Zuwendungen/Zuschüsse, die jetzt für jedes Gebäude ermittelt und verbucht werden.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die einzelnen Gebäude entsprechend ihrer Nutzung zu folgenden Gruppen zusammengefasst:

5211	Verwaltungsgebäude
5212	Feuerwehrgebäude
5213	Schulgebäude
5214	Museen und Kulturgebäude
5215	Gebäude sozialer Einrichtungen
5216	Sportgebäude
5217	Gebäude sonstiger öffentlicher Einrichtungen
5218	Wohn- und Geschäftsgebäude
5219	Sonstige Gebäude.

- b) Das Gesamtergebnis des „Vermieterhaushalts“ wird im Teilhaushalt 52 (Gebäudewirtschaft) dargestellt. Dort werden alle Erträge und Aufwendungen zusammengeführt, die im Rahmen des städtischen Gebäudemanagements anfallen:

Nr. 10 Summe der ordentlichen Erträge (Miete und Pachten von Dritten, Kostenerstattungen und Betriebskostenumlagen von Dritten, Auflösung von Zuwendungen, Zuschüssen etc.)

**abzüglich:**

Nr. 18 Summe der ordentlichen Aufwendungen (Wasser/Abwasser, Energie, Personalaufwendungen, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen wie Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen, Gebäudereinigung, planmäßige Abschreibungen etc.).

---

Nr. 19 = Ordentliches Ergebnis

**zuzüglich:**

Nr. 32 Summe der Erträge aus internen Leistungen (Miete- und Nebenkostenverrechnungen interne Nutzer)

**abzüglich:**

Nr. 40 Summe der Aufwendungen für interne Leistungen (anteilige Kosten Betriebsleitung, anteilige Steuerungsumlage, Serviceumlage, Mietkosten eigene Büros, Betriebshofleistungen etc.).

**abzüglich:**

Nr. 41 kalkulatorische Zinsen

---

Nr. 44 = Netto-Ressourcenbedarf

**Feststellung:**

Der Teilergebnishaushalt 52 zeigt 2012 am Ende noch einen Nettoressourcenbedarf in Höhe von rund 336.000,00 Euro. Dies bedeutet, dass die Erträge aus externen und internen Vermietungen/Verpachtungen nicht ganz ausreichen, die 2012 entstehenden Gesamtaufwendungen abzudecken. Immerhin wird jedoch ein Großteil der planmäßigen Abschreibungen „erwirtschaftet“ (1.943.228,00 Euro abzüglich 335.537,00 Euro = **1.607.691,00 Euro**).

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass für das Haushaltsjahr 2011 keine Haushaltsausgabestelle gebildet werden. Die noch nicht ausgegebenen und noch benötigten Haushaltsmittel sind 2012 somit zusätzlich eingestellt worden und in den Planansätzen 2012 enthalten. Es handelt sich hierbei um einen Betrag in Höhe von rund 370.000,00 Euro. Zieht man diesen „zusätzlichen“ Ansatz ab, ist der Teilhaushalt 52 weitgehend ausgeglichen.

**Ausblick:**

Dieses geplante Teilhaushaltsergebnis 2012 ist eine erste Bestandaufnahme der städtischen Gebäudewirtschaft, das in der Zukunft weiterentwickelt werden muss. Ziel ist, die Mieten/Pachten so zu berechnen und von den externen Nutzern zu erheben bzw. den internen Nutzern zu belasten, dass der Teilergebnishaushalt 52 weitgehend ausgeglichen ist. Bei dieser Konstellation wäre das „Vermieter-/Mietermodell“ so umgesetzt, dass das Mindestziel einer normalen, gewerblichen Vermietung erreicht ist (verlustfreie Vermietung/Verpachtung, inclusive Erwirtschaftung der Netto-Abschreibungen).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Nein  
(lediglich Änderung und Erweiterung der Darstellung)