

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0109/WP16
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	10.08.2012
		Verfasser:	E 26/00
Umsetzung des Vermieter-Mieter-Modells und die dabei gewonnene Erfahrung im Bereich des Gebäudemanagements Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion vom 29.11.2011			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
	BAGbM	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den Sachstandsbericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Zu dem Thema Vermieter-Mieter-Modell und seine Voraussetzungen wurde dem Betriebsausschuss in Vorjahren regelmäßig berichtet, zuletzt mit gesonderter Vorlage in der Sitzung am 27.04.2010 und im Rahmen des Jahresabschlusses 2010 mit entsprechender Berichterstattung in 2011.

Zur Ausgangslage:

Das Vermieter-Mieter-Modell ist das für die kommunale Gebäudewirtschaft empfohlene Modell der KGSt. und wurde mit Gründung des Gebäudemanagements zum 01.01.2004 im Rahmen der vom Rat beschlossenen Rahmenvereinbarung als Zielvorgabe beschlossen.

Der Gebäudedienstleister (= E 26 / „Vermieter“) nimmt die Eigentümerfunktion wahr, betreut die städtischen Gebäude umfassend und stellt sie nutzungsbereit den Hauptnutzern (= Fachbereiche / „Mieter“) für deren Bedürfnisse und Nutzungszwecke (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude) zur Verfügung.

Die Hauptnutzer „mieten“ die vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile und beauftragen darüber hinaus - je nach fachlicher Bedarfslage - Neu-, Um- und Erweiterungsbau, funktionale Veränderungen und ggf. Anmietungen. Die Gebäudenutzer zahlen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung und Anforderungen alle daraus resultierenden Kosten aus ihren jeweiligen Produktbudgets im NKF-Haushalt.

Die heute überwiegend zentral im Haushalt veranschlagten Zahlungen (Kostenerstattungen) an das Gebäudemanagement werden künftig im städtischen Produkthaushalt differenziert ausgewiesen. Erst dadurch werden alle produktbezogenen Kosten im Haushalt der Stadt Aachen gemäß den Anforderungen des NKF vollständig dargestellt.

Die Vorteile des Vermieter-Mieter-Modells liegen dabei auf der Hand:

- die Nutzer kennen die Kosten, die kostenbeeinflussenden Faktoren und können ihre Budgets verantwortlich bewirtschaften,
- ein wirtschaftlicher Umgang mit Gebäuden und Flächen wird unterstützt,
- es erfolgt ein Ausweis aller Kosten, auch der gebäudewirtschaftlichen, im Produkthaushalt,
- E 26 bietet Leistungen zu den vereinbarten transparenten und wirtschaftlichen Konditionen an, die dem interkommunalen Vergleich stand halten bzw. sich am Benchmark orientieren.

Das Vermieter-Mieter-Modell wurde seinerzeit mit dem ehemaligen Kreis Aachen im Zusammenhang mit den Berufskollegs praktiziert und aktuell noch mit den anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen der Stadt Aachen: diese erstatten Kostenmieten und Betriebskosten für die von ihnen genutzten Gebäude oder Gebäudeteile an den E 26.

Auf vertragliche Vereinbarungen mit den anderen eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen wurde bislang verzichtet, da diese im Rahmen der verwaltungsweiten Umsetzung zum Vermieter-Mieter-Modell gemeinsam mit der Finanzverwaltung erarbeitet und politisch beschlossen werden sollen.

Erfahrungen mit dem Vermieter-Mieter-Modell

Die Erfahrungen mit den „Pilotbereichen“ bzw. aktuell den eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen sind aus Sicht des Gebäudemanagements – aber auch aus Sicht der „Mieter“ – positiv. Die oben geschilderten Vorteile des Vermieter-Mieter-Modells kommen in der Praxis zum Tragen. Auch wenn die Abrechnung und Kalkulation von Mieten und Betriebskosten Aufwand verursacht, werden diese Daten schon allein aus Transparenzgründen und zu Planungs-, Steuerungs- und Kalkulationszwecken benötigt.

Auch andere Kommunen berichten, dass die Vorteile des Modells – trotz des höheren Aufwands - in der Praxis überwiegen und nur mit dem Modell vollständige Transparenz der Produktkosten erreicht werden kann. Die Ausgestaltung des Vermieter-Mieter-Modells geschieht dabei - je nach Bedürfnissen und Ausgangssituation der jeweiligen Kommune – sehr unterschiedlich.

Zur weiteren Vorgehensweise und Zeitplanung

In 2012 haben bereits mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem Gebäudemanagement und der Finanzverwaltung stattgefunden. Für den Haushalt 2013 ist vorgesehen, erstmalig für einen Fachbereich – hier den Fachbereich 45 - die Betriebskosten von Schulen, Kindertagesstätten, etc., nachrichtlich im Produkthaushalt der Stadt Aachen auszuweisen. In einem ersten Schritt sollen mindestens die klassischen Betriebskosten – u.a. Heizenergie, Strom, Wasser und Grundbesitzabgaben – ausgewiesen werden.

Der Ausweis von Betriebskosten für einen großen Fachbereich mit rd. 50 % Anteil am gesamten städtischen Flächenbestand stellt einen großen Schritt in Richtung Transparenz im NKF-Produkt-haushalt dar. Der Ausweis für weitere Fachbereiche soll in 2014 folgen.

Hinsichtlich der Kostenmietberechnung finden ebenfalls Überlegungen statt; für diesen Bereich besteht jedoch ein Widerspruch zu sämtlichen kaufmännischen Berechnungsmodellen in der Tatsache, dass dem Gebäudemanagement seit 2008 die gebäudebezogenen Abschreibungen nicht mehr bzw. nur noch in sehr geringer Höhe aus dem Haushalt erstattet werden. Es ergeben sich somit planmäßig erhebliche jährliche Verluste im Wirtschaftsplan.

Abschreibungen stellen jedoch einen Hauptbestandteil der Kostenmiete dar. Ohne Einbezug der Abschreibungen ist ein Ausweis von Kostenmieten im Haushalt wenig sinnvoll, da diese nicht den tatsächlichen Werteverzehr wider spiegeln würden. Eine Berücksichtigung von kostendeckenden Mieten im Haushalt würde jedoch dort den Ausweis höherer Aufwendungen (unter Berücksichtigung der Auflösung von Sonderposten noch ca. 12 Mio. Euro / anno) bedeuten.

Eine Lösung dieses Dilemmas muss noch gemeinsam mit der Finanzverwaltung gefunden werden.

Im Rahmen der Einbringung des Wirtschaftsplans 2013 wird dem Betriebsausschuss über den weiteren Sachstand berichtet.

Anlage/n:

Tagesordnungsantrag der SPD-Fraktion vom 29.11.2011