



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 29.08.2011	Aktenzeichen: 820		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.08.2011	Vorberatung	
Werksausschuss GML	07.09.2011	Vorberatung	
Hauptausschuss	13.09.2011	Vorberatung	
Stadtrat	27.09.2011	Entscheidung	

### Betreff:

Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat stimmt der Einführung des Mieter-Vermieter-Verhältnisses nach den Regelungen der beigefügten Rahmenvereinbarung zwischen den Ämtern und Abteilungen der Stadtverwaltung und dem Gebäudemanagement Landau zum 1. Januar 2012 zu.
2. Das Gebäudemanagement Landau wird beauftragt, mit den einzelnen Verwaltungseinheiten Nutzungsvereinbarungen über die benötigten Gebäude und Räume abzuschließen.

### Begründung:

Zum 1. Januar 2007 wurde bei der Stadt Landau in der Pfalz der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau gegründet.

Als Gegenstand und Zweck dieses Eigenbetriebes wurde in der Satzung in § 1 Abs. 2 festgelegt, dass das Gebäudemanagement Landau

- a) den Gebäudebestand der Stadt Landau, inklusive der Verwaltungsgebäude, Schulen, Mietwohnungen, Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie sonstigen Gebäude, über den gesamten Lebenszyklus errichten, betreuen, bewirtschaften und unterhalten soll
- b) Grundstücke zur Errichtung von Gebäuden die für die Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Landau erforderlich sind, erwerben und bewirtschaften soll
- c) die den Gebäuden zugeordneten Außenanlagen errichten, betreuen, bewirtschaften und unterhalten soll
- d) die mit der Deckung des Raumbedarfes der Stadtverwaltung Landau erforderlichen Maßnahmen treffen soll
- e) die Betriebsvorrichtungen, Betriebseinrichtungen sowie sonstigen mit dem Gebäude fest verbundenen Vermögensgegenstände beschaffen und unterhalten soll.

Zur Finanzierung dieser vielfältigen Aufgaben wurde bisher dem Gebäudemanagement für durch städtische Organisationseinheiten benutzte Gebäude und Räume jährlich eine pauschale Erstattung im Rahmen der Erstellung des Wirtschaftsplanes festgelegt. Diese beläuft sich für das Jahr 2011 insgesamt auf einen Betrag in Höhe von 9,1 Mio. EURO, welcher als Umsatzerlös gebucht wird.

Bereits im Rahmen der Gründung des Eigenbetriebs wurde das Ziel formuliert, dass diese pauschale Finanzierung schnellstmöglich auf ein Mieter-Vermieter-Modell umgestellt werden soll. Hierdurch soll eine Kostentransparenz geschaffen werden, da damit die Kosten am Entstehungsort zur Verbuchung gelangen. Nachdem das in diesem Zusammenhang zu veranschlagende Entgelt als Kostenmiete erhoben werden sollte, musste hierfür jedoch in einem ersten Schritt eine Kostenstruktur aufgebaut und mit einer Kostenstellenrechnung hinterlegt werden. Nur durch diesen Schritt kann eine weitgehende Verbuchung der Kosten nach dem Entstehungsgrund vorgenommen werden.

Nachdem diese Kostenstruktur inzwischen erarbeitet wurde, ist es nun möglich, eine Kostenmiete mit den nachfolgenden Kalkulationsgrundlagen zu berechnen:

- pauschale Instandhaltungskosten in Höhe von 1,2 % der Anschaffungsherstellungskosten
- anteiliger Abschreibungsaufwand des Objektes
- anteilige Zinskosten nach der Größe der angemieteten Räumlichkeiten
- anteilige Verwaltungskosten nach der Größe der angemieteten Räumlichkeiten, unter Berücksichtigung aller nicht direkt den Objekten zuordenbaren Kostenpositionen
- eventl. Kosten der Anmietung

Im Rahmen der Vereinbarung ist vorgesehen, dass diese Kostenmiete jeweils jährlich mit den Werten der Gewinn- und Verlustrechnung neu berechnet und bei Bedarf angepasst wird.

Weiterhin können nun auch die Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung mit den dort genannten Positionen benannt und nach Nutzflächen umgelegt werden (vgl. § 7 der Vereinbarung).

Durch die in diesem Zusammenhang zu erstellenden Betriebskostenabrechnungen sowie die entsprechenden Mietzahlungen können damit die gebäudespezifischen Kosten im Gegensatz zum derzeitigen Ausweis bei den jeweiligen Kostenverursachern gezeigt und in städtischen Auswertungen berücksichtigt werden.

Wie der beigefügten Übersicht, welche auf der Grundlage der Gewinn- und Verlustrechnung 2010 berechnet wurde, entnommen werden kann, ergibt sich damit eine Gesamtgrundmiete in Höhe von 7.448.174,32 EURO was einer monatlichen Miete pro Quadratmeter Bruttogrundfläche in Höhe von 3,38 EURO entspricht.

Hierzu sind dann noch die Betriebskosten in Höhe von 1,19 EURO pro Quadratmeter/monatlich zu berücksichtigen, so dass sich die monatliche Warmmiete pro Quadratmeter Bruttogrundfläche auf 4,57 EURO beläuft.

Die städtische Gesamtbelastung würde sich in diesem Fall auf insgesamt 10,08 Mio. EURO erhöhen. Der bisher im Rahmen des Gesamterfolgsplanes ausgewiesene Planverlust in Höhe von 889.000 EURO (für 2011) könnte damit zukünftig ausgeglichen werden.

**Auswirkung:**

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Betrag:

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja /Nein

Bei Investitionsmaßnahmen ist zusätzlich anzugeben:

Mittelfreigabe ist beantragt: Ja /Nein

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Ja /Nein

Sofern es sich um eine förderfähige Maßnahme handelt:

Förderbescheid liegt vor: Ja /Nein

Drittmittel, z.B. Förderhöhe und Kassenwirksamkeit entsprechen den veranschlagten

Haushaltsansätzen und wirken nicht krediterhöhend: Ja /Nein

Sonstige Anmerkungen:

**Anlagen:**

- Rahmenvereinbarung über die Überlassung von städtischen Gebäuden und Räumen
- Übersicht Miete 2012

Beteiligtes Amt/Ämter:  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

