

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 Marktzniveau 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 Gebäudeabschreibungen). 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 Staffelmietvereinbarungen).

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.

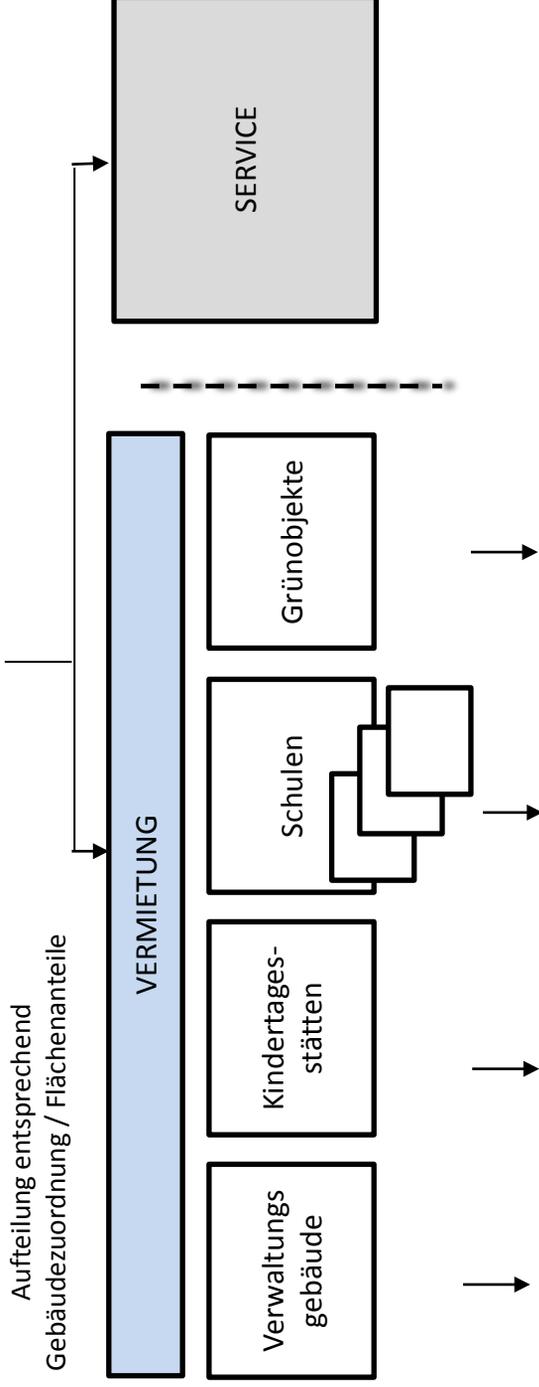
Gesamtaufwendungen 2013 gemäß festgestelltem Jahresabschluss

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