

## 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 vereinfachenden 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**

