

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Geschäftsanweisung Raumbedarfe



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 1 von 20

AGA 1/52

Raumbedarf (Nutzung und Bewirtschaftung)

Diese Geschäftsanweisung regelt die Grundsätze der Nutzung und der Bewirtschaftung von Gebäuden und Räumlichkeiten einschließlich der dazugehörigen Grundstücke, die zur Unterbringung der Verwaltung und zum Zwecke der Erfüllung gemeindlicher Aufgaben oder des Verwaltungsvollzuges von den Organisationseinheiten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock selbst benötigt werden.

Die in dieser Geschäftsanweisung enthaltenen Inhalte gelten ab der Inkraftsetzung dieser Geschäftsanweisung. Die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Zuordnung der Betriebsvorrichtungen (Status Quo) bleibt bestehen.

Agenda

1. Ausgangslage
2. Vorstellung GA Raumbedarfe
 - 2.1 Regelungsinhalte
 - 2.2 Mietkalkulation
 - 2.3 Implikationen
3. Zusammenfassung

1. Ausgangslage

Zielstellung:

- Ist das mittelfristig geplante Investitionsvolumen in Höhe von 525 Mio. EUR für den KOE realisierbar?
- Sind die resultierenden Mietkosten auf Seiten der HRO tragbar?



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 4 von 20

1. Ausgangslage

Problemfelder:

- Einheitsmiete (Überzahlung, Bestandteile & Transparenz der Mietkalkulation)
- Sicherung der Eigenkapitalausstattung des KOE
- Planbarkeit der Mietkosten für die Nutzervertreter
- Behandlung von Zuschüssen im Rahmen der Mietkalkulation
- Abgrenzung zwischen Immobilien und anderen Vermögensgegenständen



1. Ausgangslage

Jahresergebnisse des KOE

JÜ	2018	2019	2020	2021
Bereich HRO	1.483.252,67	1.643.265,00	1.851.197,17	2.145.000,00
Bereich Dritte	944.452,39	895.903,44	2.284.658,08	2.311.000,00
Gesamt	2.427.705,06	2.539.168,44	4.135.855,25	4.456.495,06

- Rahmenvereinbarung regelt eine kostendeckende Miete
- stetig steigende Überschüsse im Bereich HRO gleichbedeutend mit „überzahlter“ Miete



2. Vorstellung GA Raumbedarfe

2.1 Regelungsinhalte

2.2 Mietkalkulation

2.3 Implikationen



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 7 von 20

2.1 Regelungsinhalte

- Nutzungsüberlassungstätigkeiten
- Fremdanmietungstätigkeiten
- Sonstige Dienstleistungstätigkeiten



2.1 Regelungsinhalte

Nutzungsüberlassungstätigkeiten

- beinhaltet das klassische Mieter-Vermieter-Modell
- Nutzervertreter als Mieter hat für die bereitgestellten Gebäude und Räumlichkeiten eine Kaltmiete sowie Betriebskosten zu entrichten
- gesamter Prozess zur Planung und Verfügbarkeit, Vereinbarung, Vorbereitung der Nutzungsüberlassung, Vergütung sowie Abrechnung inkl. Kostenkalkulation und Haushaltsplanung wird geregelt
- Aufgabenabgrenzung zwischen KOE und Nutzervertreter wird deutlich gemacht in Leistungsabgrenzung im Rahmen der Ausführungen zu Betriebsvorrichtungen



2.1 Regelungsinhalte

Fremdanmietungstätigkeiten

- Anmietung von nicht im AV des KOE befindlichen Immobilien
- erfolgt nur dann, wenn diese sich als wirtschaftlicher herausstellt als eine Neuinvestition zur Deckung des Raumbedarfes
- KOE ist grundsätzlich für die Vertragsvorbereitung und die Beendigung von Fremdanmietungen zuständig
- KOE wird dabei pauschal vergütet
- alles darüber hinausgehende, z.B. Verwaltung und Durchführung des Mietvertrages, kann als sonstige Dienstleistungstätigkeit vom Nutzervertreter mit dem KOE vereinbart werden



2.1 Regelungsinhalte

Sonstige Dienstleistungstätigkeiten

- beinhaltet über 1. und 2. hinausgehende Tätigkeiten
- sollen vom Nutzervertreter grundsätzlich in Anspruch genommen werden, wenn das erforderliche Knowhow in den OE nicht vorhanden ist und die Tätigkeiten dem Leistungsbild des KOE entsprechen
- definierter Prozess zur Beauftragung vorhanden
- Vergütung erfolgt nach Aufwand, zunächst für die ersten drei Jahre pauschale Planung der Budgets, danach gemäß Gebührenordnung M-V
- z.B. Zuarbeiten zur Berechnung des Schullastenausgleichs, Projektplanung und -steuerung



2.2 Mietkalkulation

- Gegenüberstellung der Modelle
- Neues Mietmodell im Detail



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 12 von 20

2.2 Mietkalkulation

Gegenüberstellung der Modelle

Einheitsmiete

Afa

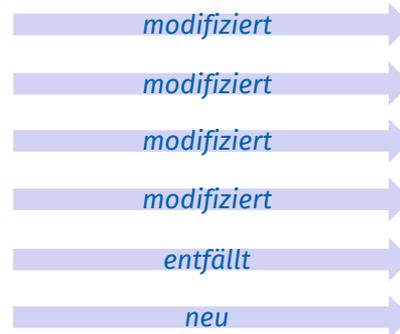
IH-Aufwendungen

Verwaltungsaufwendungen

Zinsen (FK)

Kosten der Fremdanmietungen

Kaltmiete/m² über alle Gebäude



Neues Modell

Afa

IH-Aufwendungen

Verwaltungsaufwendungen

Finanzierung (EK und FK)

Mietausfallwagnis

objektspezifische Miete



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 13 von 20

2.2 Mietkalkulation

Neues Modell im Detail (1/3)

Afa

- Grundlage bilden handelsrechtliche lineare Abschreibungen p.a.
- neu: jährlicher Ertrag aus der Auflösung von Sonderposten für erhaltene Zuschüsse ist abschreibungsmindernd anzusetzen

IH-Aufwendungen

- planbare und nicht planbare Instandhaltung wird kalkuliert
- KOE priorisiert Instandhaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit NV
- neu: Orientierung an den Empfehlungen der KGSt



2.2 Mietkalkulation

Neues Modell im Detail (2/3)

Finanzierung

- beinhaltet grundsätzlich Eigenmittel, Kredite, Zuschüsse
- dabei wird ein kalkulatorischer Mischzins gebildet aus FK-Zins und EK-Zins
- Verzinsung des EK orientiert sich an § 13 Abs. EigVO M-V und soll Investitionsfähigkeit des KOE langfristig sichern

Verwaltungskosten

- deckt den Aufwand zur Verwaltung einer Immobilie i.e.S.
- sowie sämtliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung von Außenanlagen



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 15 von 20

2.2 Mietkalkulation

Neues Modell im Detail (3/3)

Mietausfallwagnis

- das Risiko von Mietausfällen, z.B. aus Leerstand, trägt der KOE
- dafür wird ein kleiner Anteil der Kaltmiete zusätzlich kalkuliert

ERGEBNIS: Objektspezifische Miete

- für jedes Objekt wird scharf kalkuliert
- die Nutzervertreter bekommen objektspezifische Kalkulationen für eine transparente Nachvollziehbarkeit aller Kostenbestandteile



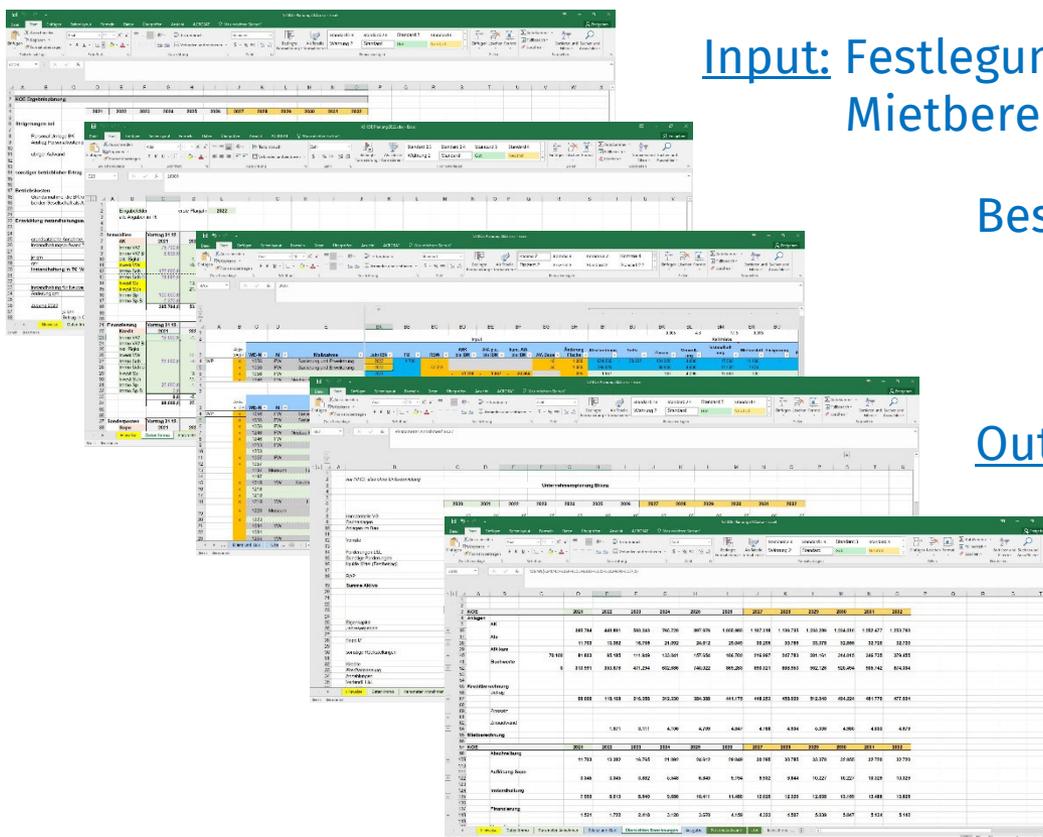
Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 16 von 20

2.3 Implikationen

Kalkulationstool (1/2)



Input: Festlegung der Parameter zur Mietberechnung

Bestandsdaten (KOE)

WP-Daten (KOE)

Output: Bilanz- und GuV-Forecast des KOE

Mietkalkulation

2.3 Implikationen

Kalkulationstool (2/2)

- beinhaltet 10-Jahres Forecast für KOE-Bilanz und GuV
- Entwicklung aller Kennzahlen langfristig steuerbar, insb. die Eigenkapitalquote in Anbetracht des Investitionsvolumens
- Parameter der Mietkalkulation können seitens der HRO in Absprache mit KOE jährlich (mit WP-Erstellung) angepasst werden
- ab Inkrafttreten der neuen Regelungen keine Ausschüttungen des KOE mehr aus dem Bereich HRO → Jahresabschluss 2023



2.3 Implikationen

Gegenüberstellung der Gesamtmiete

[EUR]	2023	2024	2025
Einheitsmiete	25.481.786	26.753.816	29.078.672
Neues Modell	23.934.969	24.825.016	27.038.926
Saldo	-1.546.817	-1.928.800	-2.039.746

Ersparnis jährlich im Durchschnitt bis 2025:

EUR -1.838.454



Hanse- und Universitätsstadt

ROSTOCK

Aktenmappe - 19 von 20

3. Zusammenfassung

Problem- bzw. Diskussionsfelder:

- Einheitsmiete (Überzahlung, Bestandteile & Transparenz der Mietkalkulation) ✓
- Sicherung der Eigenkapitalausstattung des KOE ✓
- Planbarkeit der Mietkosten für die Nutzervertreter ✓
- Behandlung von Zuschüssen im Rahmen der Mietkalkulation ✓
- Abgrenzung zwischen Immobilien und anderen Vermögensgegenständen ✓

