

Betreff: Zur Ratssitzung am 17.12., TOP 10.1: Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft und Entlastung der Leitung (Beschlussvorlage 2290/2013)

Von: Burkhardt Krems <b.krems@web.de>

Datum: 11.12.2013 19:26

Herrn Oberbürgermeister Jürgen Roters, oberbuergermeister@stadt-koeln.de
Damen und Herren Fraktionsvorsitzende

Herrn Martin Börschel, spd-fraktion@stadt-koeln.de

Herrn Winrich Granitzka, cdu-fraktion@stadt-koeln.de 221

Frau Barbara Moritz, barbara.moritz@stadt-koeln.de

Herrn Ralph Sterck, fdp-fraktion@stadt-koeln.de

Herrn Jörg Detjen, joerg.detjen@stadt-koeln.de

Herrn Andreas Henseler, andreas.henseler@stadt-koeln.de

nachrichtlich:

Herrn Baudezernent Franz-Josef Höing, Dezernat-Planen-Bauen@stadt-koeln.de

Frau Stadtkämmerin Gabriele C. Klug, stadtkuemmerin@stadt-koeln.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der kommenden Ratssitzung steht die Feststellung des Jahresabschlusses der Gebäudewirtschaft 2011 an. Die Verwaltung beantragt ferner, Betriebsausschuss und Betriebsleitung zu entlasten.

Dieser Beschluss darf nicht gefasst werden, weil er rechtswidrig wäre.

Wie in dem [Bericht über die Organisationsanalyse](#) dargestellt, berechnet die Gebäudewirtschaft seit Jahren weit überhöhte Mieten. Als wesentlichen Teil der "Kostenmiete" hat die Gebäudewirtschaft kalkulatorische Zinsen auf einen zu hohen Betrag mit einem zu hohen Zinssatz (7 %) berechnet, und dadurch jährlich etwa 80 Millionen € Einnahmen aus dem Haushalt der Stadt erhalten. Damit wird, entgegen dem Auftrag der Gebäudewirtschaft, keine "Kostenmiete" berechnet und von der Stadt an die Gebäudewirtschaft gezahlt, denn sie kann keine Kosten enthalten, die tatsächlich nicht entstehen. Die Mietberechnung verstößt auch gegen § 10 Abs. 2 der Eigenbetriebsverordnung, wonach Leistungen gegen „angemessene“ Vergütung zu erbringen sind.

Die Mieter haben deshalb einen Anspruch auf Erstattung der überzahlten Miete, der Stadt wären allein für 2011 etwa 80 Mio. Euro zu erstatten. Dafür wären bei der Gebäudewirtschaft Rückstellung zu bilden, was nicht geschehen ist.

Der Jahresabschluss endet mit einem errechneten Gewinn von 53 Mio. Euro, davon werden 45,6 Mio. Euro an den Haushalt der Stadt Köln abgeführt. Da aber Mieteinnahmen von 80 Millionen Euro zu Unrecht erlangt worden sind, müsste der Jahresab-

schluss einen Verlust ausweisen bzw. die entsprechende Risikovorsorge für die Rückzahlung. Die Aussage im Jahresabschluss 2011:

"Es sind im Rahmen des existierenden Risikomanagementsystems keine Risiken festgestellt worden, die den Fortbestand der Gebäudewirtschaft gefährden."

belegt, dass Risiken nicht zutreffend ermittelt worden sind. An keiner Stelle wird auf die Problematik der Miethöhe und ihrer korrekten Ermittlung eingegangen. Auch die Beschlussvorlage der Verwaltung informiert nicht darüber.

Auf die Rückforderung der überzahlten Miete kann nicht ohne ausdrücklichen Beschluss des Rates verzichtet werden. Denn das wäre eine Zuführung zum Haushalt der Gebäudewirtschaft, der nicht versteckt über die Berechnung einer zu hohen Kostenmiete und den stillschweigenden (!) Verzicht auf die Rückforderung geschehen darf. Das wäre ein Verstoß gegen die Regelungen der Eigenbetriebsverordnung und gegen das Etatrechts des Rates: er muss ausdrücklich darüber entscheiden, ob Zuführungen an die Gebäudewirtschaft erfolgen sollen oder nicht. Dabei geht es für 2011 netto - überhöhte Mieteinnahmen von 80 Mio. Euro abzüglich Abführung an die Stadt von 45,6 Mio. Euro - immerhin um 34,4 Mio. Euro Zuführung statt einer bisher vorgeblichen Abführung von 45,6 Mio. Euro.

Zu der Miethöhe führt der Bericht über die Organisationsanalyse (Anlage zur Vorlage 3901/2013, S. 8) aus:

"Bei Neubauten fallen in der Regel in den ersten fünf bis zehn Jahren keine nennenswerten Instandhaltungsmaßnahmen an; die in der Mietberechnung enthaltenen Anteile erhöhen den Gewinn bei der Gebäudewirtschaft. Ähnliches gilt für die Berücksichtigung einer **kalkulatorischen Verzinsung, deren Niveau seit längerer Zeit mehr als das Doppelte des Kreditmarktzinses beträgt.**"
(Hervorhebung ergänzt)

Der Bericht ermittelt leider nicht, in welcher Höhe diese unrichtige Ermittlung der Kapitalkosten sich auf die Mieten auswirkt: allein der doppelt so hohe Zinssatz macht etwa 35% der Kaltmiete aus (Einzelheiten siehe <http://www.olev.de/fs/Kostenmieten-Vergleich.pdf>). Die Zinsen werden jedes Jahr für den Gebäudewert nach der Herstellung berechnet, obwohl er jedes Jahr um die Abschreibung sinkt. Dieser Fehler in der Berechnung ist für etwa weitere 5% der Kaltmiete verantwortlich.

40% der von der Gebäudewirtschaft berechneten Miete entfallen also auf nicht existierende Kosten: durch einen zu hohen Zinssatz auf einen zu hohen Betrag ermittelte Zinsen als Ausgleich der Kapitalbindung. Bei Erlösen aus Kaltmieten von mehr als 200 Mio. Euro belaufen sich die zu Unrecht berechneten Mietanteile also auf mehr als 80 Mio. Euro. Weitere Einzelheiten im Internet: http://www.olev.de/fs/Mietberechnung_Kita-Elzstra%C3%9Fe_0520_2012.pdf und <http://www.olev.de/fs/DA-GW.pdf>

Die bei Gründung der Gebäudewirtschaft getroffene Regelungen, auf die der Bericht verweist, sind nicht geeignet, die Berechnung zu rechtfertigen. Sie erfolgten nicht

durch den Rat für die kommenden 16 Jahre, wenn sie überhaupt durch einen Ratsbeschluss erfolgt sein sollten, hätten jedes Haushaltsjahr erneut getroffen und im Haushalts- und Wirtschaftsplan aufgeführt werden müssen, und widersprechen im übrigen haushaltsrechtlichen Grundsätzen und der bereits zitierten Regelung des § 10 Abs. 2 der Eigenbetriebsverordnung, wonach Leistungen gegen „angemessene“ Vergütung zu erbringen sind.

Deshalb kann auch keine Entlastung der Betriebsleitung erfolgen, denn die Wirtschaftsführung entspricht nicht "der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters", wie es § 2 Abs. 1 Satz 3 der EigVO verlangt. Auf die Entlastung kann auch deshalb verzichtet werden, weil sie nicht vorgeschrieben ist und die Geschäftsleitung keinen Anspruch auf die Entlastung hat.

Angemerkt sei, dass sich die immer wieder kritisierten hohen Mieten von z. T. über 40 €/m² für Büroräume nur durch die fehlerhafte Kalkulation ergeben, die Kaltmieten würden bei richtiger Kalkulation um etwa 40% sinken. Als Beispiel für die fehlerhafte Mietkalkulation sei auf die Mietberechnung der Kita Elzstraße verwiesen: http://www.olev.de/fs/Mietberechnung_Kita-Elzstra%C3%9Fe_0520_2012.pdf

Mit freundlichen Grüßen
Burkhardt Krems

--

Dr. Burkhardt Krems
Professor a. D.

Alteburger Str. 298
50968 Köln
0221-340 48 94
0172-256 29 20

Wissen für gutes öffentliches Management: [Online-Verwaltungslexikon olev.de](http://www.olev.de)