STUDIERENDENWERK BONN

Mietpreiskalkulation im Studierendenwerk Bonn

DOKUMENTATION Stand: 02/2018

- Informationsveranstaltung -

Jürgen Huber, Geschäftsführer
Sarah Cziudaj, stv. Geschäftsführerin
Andrea Willscheidt, Studentisches Wohnen
Tobias Heinz, Studentisches Wohnen
Bettina Laubereau, Innenrevision
Marion Mahler, Rechnungswesen

Alois Saß, Vorsitzender Verwaltungsrat StwB

Moderation: **Robert Anders**, Pressesprecher

31. Januar 2018

STUDIERENDENWERK BONN

Kernfragen

- **Warum bedurfte es einer überarbeiteten Mietpreiskalkulation?**
- **Wie wurde vorgegangen?**
- **Welche Rahmenbedingungen sind relevant?**

Ziel der Info-VA

- **Wissen über Zusammenhänge**
- **Transparenz bzgl. des Vorgehens**

Gliederung

STUDIERENDENWERK BONN

1] Im Überblick: Studierendenwerk Bonn [R. Anders]

- **Aufgaben & Leistungen**
- **Finanzierung & Aufwand**
- **Langfristige Überlegungen: zwischen erwerbs- & bedarfswirtschaftlicher Orientierung**

2] Im Detail: II. Berechnungsverordnung [B. Laubereau, A. Willscheidt, T. Heinz]

- **Gesetzliche Grundlage & Aufbau**
- **Kalkulation & Einführung**

3] Ihre Fragen

STUDIERENDENWERK
BONN

1] Im Überblick: Studierendenwerk Bonn

Studentenwerke in Deutschland

STUDIERENDENWERK BONN

- **58 Studenten-/Studierendenwerke**
- **soziale Dienstleistungsunternehmen der öffentlichen Hand, gemeinnützig**
- **soziale, wirtschaftliche, gesundheitliche und kulturelle Förderung der Studierenden**
- **im Auftrag der Länder gemeinsam mit den Hochschulen**
- **hochschulübergreifend, z.T. regional**
- **> 2,5 Mio. Studierende an über 300 Hochschulen**
- **rund 19.500 Beschäftigte**

Gesetzliche Grundlage I

STUDIERENDENWERK BONN

Studierendenwerksgesetz NRW (StwG NRW, vom 16.09.2014)

§ 2 (1) Aufgaben

Die Studierendenwerke erbringen für die Studierenden Dienstleistungen auf sozialem und wirtschaftlichem Gebiet insbesondere durch:

1. die Errichtung, Bereitstellung und Unterhaltung von wirtschaftlichen und sozialen Einrichtungen,

2. die Versicherung der Studierenden gegen Krankheit und Unfall, soweit nicht gesetzlich etwas anderes geregelt ist,

3. Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge für die Studierenden,

4. Förderung kultureller Interessen der Studierenden durch Bereitstellung ihrer Räume sowie nach Maßgabe ihrer Satzung,

5. Maßnahmen der Studienförderung, insbesondere bei Heranziehung für die Durchführung des Bundesausbildungsförderungsgesetzes. […]

Leistungsbereiche und Partner

STUDIERENDENWERK BONN

5 Mensen
12 Cafés/Shops

BAföG
DAKA-Darlehen
KfW-Kredite

35 Wohnanlagen
~ 3.600 Plätze

Beratung
Dorm Basic Set

Psychotherap. Beratung
Schreibberatung
Studium? Läuft!

5 Kitas
231 Plätze

Jobbörse

- **> 45.000 Studierende**
- **rund 400 Beschäftigte**
- **~ 35 Mio. € Einnahmen (2016)**

Partnerhochschulen

UNIVERSITÄT BONN

Hochschule Bonn-Rhein-Sieg
University of Applied Sciences

Gesetzliche Grundlage II

STUDIERENDENWERK BONN

Studierendenwerksgesetz NRW (StwG NRW, vom 16.09.2014)

§ 11 (1) Wirtschaftsführung

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Studierendenwerke bestimmen sich nach kaufmännischen Grundsätzen.

Wirtschaftsbetriebe und Wohnheime sind so zu führen, dass die Einnahmen (§ 12 Absatz 1) die Gesamtkosten unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit bei Gewinnverzicht decken; es ist eine angemessene Rücklage zu bilden. […]

§ 12 (1) Finanzierung

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen des Wirtschaftsplans stehen den Studierendenwerken folgende Einnahmen zur Verfügung:

1. Einnahmen aus Wirtschaftsbetrieben, Wohnheimen und sonstigen Dienstleistungen, 2. staatliche Zuschüsse, 3. Sozialbeiträge der Studierenden, 4. Zuwendungen Dritter. […]

Finanzierung | Einnahmen

STUDIERENDENWERK BONN

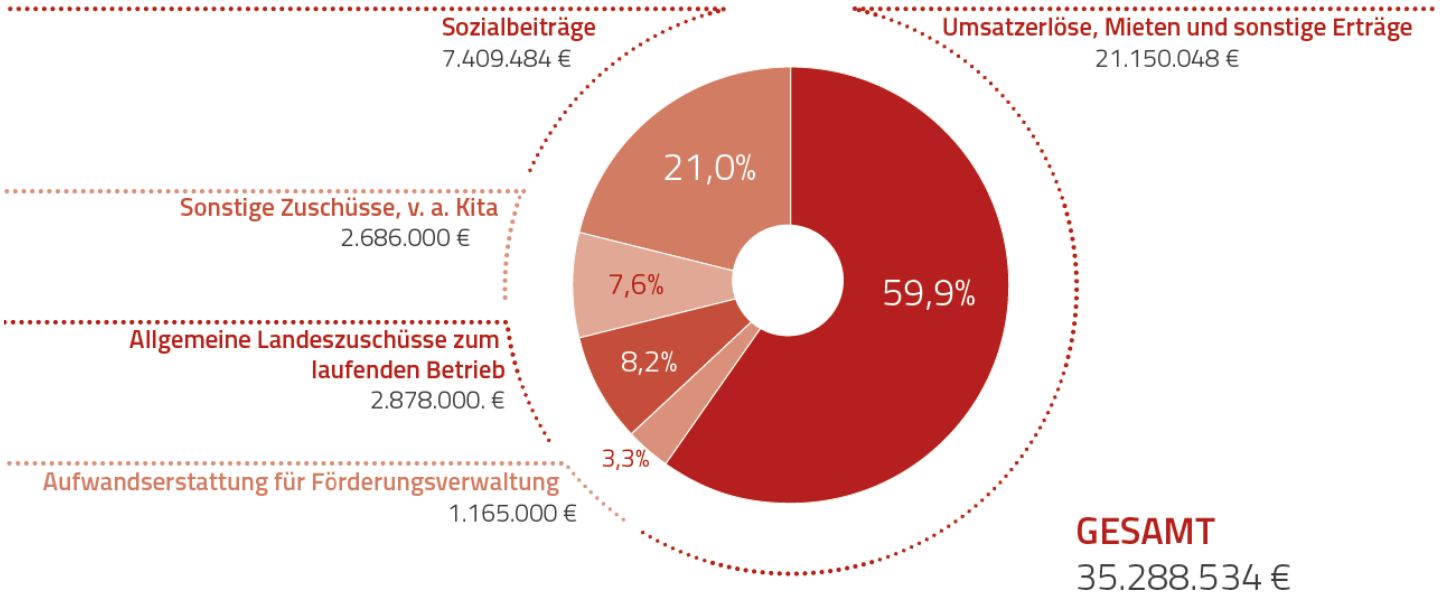
Die **Finanzierung des Studierendenwerks Bonn** beruht im Wesentlichen auf **drei Säulen**:

- selbst erwirtschaftete Einnahmen, d. h. Umsatzerlöse in Mensen und Cafeterien sowie Mieterlöse in den Wohnheimen,
- Sozialbeiträge der Studierenden und
- staatliche Zuschüsse.

Die **staatlichen Zuschüsse** teilen sich auf in:

- Allgemeine Landeszuschüsse zum laufenden Betrieb der Mensen,
- Sonstige Zuschüsse zum Betrieb der Kindertageseinrichtungen sowie
- eine Aufwandserstattung für die Förderungsverwaltung.

Der Sozialbeitrag der Studierenden beträgt 87 Euro pro Semester (Stand: 2016).



Quelle: Studierendenwerk Bonn Geschäftsbericht 2016, S. 11

Zunahme von Spannungsfeldern

STUDIERENDENWERK BONN

Rund 50 Liegenschaften im Eigentum des StwB

Instandhalten + Investieren (Sanierung + Neubau)

(Personal-) Kosten:
Tendenz steigend

Staatliche Zuschüsse:
stagnierend, fallend, unsicher

Bedingung:

$$\text{Einnahmen}_{ges} \geq \text{Kosten}_{ges}$$ | **Nebenbedingung:** **Gewinn = 0**

Studierendenwerksentwicklungsplan

STUDIERENDENWERK BONN

StEP (2016): Strategische, d.h. mittel- bis langfristige Perspektive (bis 2026)

Dienstleistungen erbringen (Aufgaben)

Wirtschaftlichkeit sicherstellen (Wirtschaftsführung)

! Einbindung von Studierenden und Gremien (v.a. Verwaltungsrat StwB)

***hier relevant:* Arbeitsgruppe VI: Preispolitik | Teilaspekt: Mietpreiskalkulation**

Maßgabe/Ziele

Vollvermietung der Wohnanlagen

Substanzerhalt der Liegenschaften

Faire Preisgestaltung

Transparenz bzgl. Kalkulation

Rücklagen bilden (Substanzerhalt)

} **Zielkonflikte / Spannungsfeld**

2] Im Detail:
II. Berechnungsverordnung

II. Berechnungsverordnung (II. BV)

STUDIERENDENWERK BONN

Was ist die II. BV?

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung = II. BV.)

Warum wird sie angewandt?

Wirtschaftlichkeit von Wohnraum
Zwingend für steuerbegünstigten Wohnraum (§ 1 (1) Nr. 2, 1. Alt. II. BV)
Studierendenwerk: gemeinnützig + steuerbefreit bei Ertragssteuern
Folge: II. BV ist anzuwenden

Wann greift die Kalkulation nach der II. BV?

erstmalig zum 1. Oktober 2017 (nur für Neuverträge)
danach jährliche Kalkulation zum 1. September

II. Berechnungsverordnung (II. BV)

STUDIERENDENWERK BONN

Wer ist betroffen?

für neu abgeschlossene Mietverträge ab 01.10.2017

24 Monate Mietpreisgarantie

Derzeit nicht: Jagdweg 18-24, Posener Weg (ehem. Tabu I)

Wie erfolgt die Wirtschaftlichkeitsberechnung?

gemäß § 3 II. BV muss die Wirtschaftlichkeitsberechnung

die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung,

die Berechnung der Gesamtkosten,

den Finanzierungsplan,

die laufenden Aufwendungen und Erträge [enthalten].

II. BV Kalkulation | Stammdaten

STUDIERENDENWERK BONN

KSt / Liegenschaft:

Baujahr

Aufzug

Daten aus dem Jahr

Stammdaten

Grünflächen qm

Öffentliche Straßen- und Gehwegflächen

Kita-Bereich qm

Gastro-Bereich qm

Andere Einrichtungen (Verwaltungsfläche (ohne HV Büro), Saal etc. qm)

Wohnen qm

Anzahl der m^2 gesamt:

Wohneinheiten:

II. BV Kalkulation | A. Grundmiete

STUDIERENDENWERK BONN

A. Grundmiete:

1. Kapitalkosten

1.1 Eigenkapitalkosten mit xy% Verzinsung
1.2 Eigenkapitelkosten mit xy% Verzinsung
1.3 Fremdkapitalkosten Gebäude
1.4 Fremdkapitalkosten (Sonstige)

2. Abschreibung

2.1 Abschreibung der Baukosten mit 2%
2.2 Abschreibung der Heizungsanlagen mit 4%
2.3 Abschreibung der Aufzugsanlage mit 2%

3. Verwaltungskosten

Pauschale gem. II BV

3.1 Wohneinheiten (jährliche Pauschale pro Wohneinheit)
3.2 Stellplätze (jährliche Pauschale pro Stellplatz)

4. Instandhaltung

Pauschale gem. II BV

4.1 Instandhaltung Gebäude ^{2} **nach Bezugsjahr**
4.1 Instandhaltung Gebäude ^{2} **Aufzug**
4.2 Instandhaltung Garagen ^{2}
4.3 Instandhaltung Außenanlagen ^{2}

5. Schönheitsreparaturen

Pauschale gem. II BV

5.1 Schönheitsreparaturen Gebäude ^{2}
5.2 Schönheitsreparaturen Garagen ^{2}

6. Unterhaltungskosten Straßen und Wege

Pauschale gem. II BV

7. Mietausfallwagnis (2% der Grundmietkosten)

A. Gesamtgrundmiete

II. BV Kalkulation | B. Betriebs- und Nebenkosten

STUDIERENDENWERK BONN

B. Betriebs- und Nebenkosten = tatsächliche Kosten

1. Laufende öffentliche Lasten

2. Wasserversorgung

3. Entwässerung/ Niederschlagswassergebühr.

4. Heizung

5. Warmwasserversorgung

6. Betriebskosten Aufzug

7. Straßenreinigung und Müllabfuhr

8. Gartenpflege

9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

10. Allgemeinstrom

11. Sach- und Haftpflichtversicherung

12. Hausmeister

13. Gemeinschaftsantennenanlage/Breitbandnetz

14. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege

15a. Sonstige Betriebskosten / m²

15b. Sonstige Betriebskosten / WE

15c. Sonstige Betriebskosten (Stud.-Net.)

16. Umlageausfallwagnis (2% der Betriebs-, NK)

B. Summe Betriebs- und Nebenkosten

II. BV Kalkulation | Sonstiges / Gesamt

STUDIERENDENWERK BONN

C. Sonstige Zu- und Abschläge

1. Mitvermietung von Einrichtung und Ausstattung

D. Summe Sonstige Zu- und Abschläge

E. Gesamtwarmmiete

Gesamtmiete Kalkulation

Grundmiete je qm/Monat

Nebenkosten je qm/Monat

Möblierungspauschale je qm/Monat

Warmmiete je qm/Monat

II. BV Anwendung auf Wohnanlagen

STUDIERENDENWERK BONN

1] Grundlage: <u>Mieten für Wohnanlagen</u> ermittelt

2] <u>arithmetischer Mittelwert</u> gebildet (bis auf o.g. Ausnahmen, sowie Kaiserstr. 47)

Summe der Grundmieten/p.a. : Summe der Gesamtmietflächen

Grundmiete für Wohnanlagen: 7,98 Euro/qm

3] <u>Betriebs- und Nebenkosten</u>: individuell je Liegenschaft

zur Grundmiete individuell addiert

4] <u>Möblierungspauschale</u>

bei Vollmöblierung: 20 Euro

bei Möblierung von Einzelappartements mit Pantry-Küche: 10 Euro

bei WG-Zimmern (nicht möbliert, inkl. möblierte WG-Küche): 5 Euro

II. BV | Neumöblierung + Renovierung

STUDIERENDENWERK BONN

Neumöblierung und Renovierung als ein gewisser Ausgleich sich ändernder Mieten.

Im Jahr 2017 durchgeführt:

- **Werner-Klett-Haus**
- **Hermann-Wandersleb-Ring**
- **Endenicher Allee 21**
- **Im Krausfeld**
- **Ferdinandstraße 42**

Für das Jahr 2018 geplant:

- **Am Bleichgraben**
- **Kirschallee 3a/3b**

STUDIERENDENWERK BONN

3] Ihre Fragen!

wohnen@studierendenwerk-bonn.de