

LVR · 01 · 50663 Köln

Frau  
Henk-Hollstein  
Vorsitzende des Landschaftsausschusses

Mitglieder und  
stellvertretende Mitglieder des  
Landschaftsausschusses

nachrichtlich  
Geschäftsführungen der Fraktionen  
Geschäftsführung der Gruppe  
in der Landschaftsversammlung Rheinland

über Stabsstelle 00.200

Datum und Zeichen bitte stets angeben

16.06.2021  
Büro Herr Limbach  
Erster Landesrat

Herr Daniel Wörmann  
Tel 0221 809-3359  
daniel.woermann@lvr.de

## Beantwortung der Anfrage Nr. 15/1 vom 01.06.2021 der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Sehr geehrte Frau Henk-Hollstein,

im Vorfeld der Beantwortung der einzelnen Fragen wird von Seiten der Verwaltung festgestellt, dass es sich bei den in der Vorlage 15/143/1 dargestellten Kosten um Kosten pro Arbeitsplatz im Sinne der Definition der KGSt handelt, nicht um Kosten pro qm. In der Vorlage wurde in der Überschrift zu der zitierten Tabelle sowie in dem davorliegenden Abschnitt aufgrund eines Übertragungsfehlers fälschlicherweise ein Bezug pro qm angegeben, tatsächlich beziehen sich die genannten Kosten im Abschnitt 5.2 der Vorlage nicht auf eine Flächeneinheit, sondern ausschließlich auf die vorhandenen Arbeitsplätze in den Gebäudegruppen.



### Ihre Meinung ist uns wichtig!

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:  
E-Mail: [anregungen@lvr.de](mailto:anregungen@lvr.de) oder [beschwerden@lvr.de](mailto:beschwerden@lvr.de), Telefon: 0221 809-2255

Die KGSt veröffentlicht regelmäßig einen aktualisierten Bericht zu den Kosten eines Arbeitsplatzes. Viele Kommunen greifen auf die darin veröffentlichten Pauschalwerte der KGSt zurück und setzen diese für Planungszwecke, nachgehende Kostenbetrachtungen oder im Rahmen von Verträgen mit externen Leistungsempfängern oder Dienstleistern ein. Die von der KGSt veröffentlichten Kosten eines Arbeitsplatzes setzen sich zusammen aus

- Personalkosten (einschließlich Versorgungszuschlag, Beihilfe, Sozialleistungen usw.),
- Sachkosten (Raumkosten, Geschäftskosten, Telekommunikationskosten und IT-Kosten),
- Gemeinkosten (auch Verwaltungsgemeinkosten genannt), z. B. Kosten für Leistungen des Zentralen Services, der Zentralen Steuerungsunterstützung usw.

Bei den in der Vorlage 15/143/1 verglichenen Sachkosten kalkuliert die KGSt in ihrem Bericht 7/2020 hierzu durchschnittlich 15,5 qm Fläche pro Arbeitsplatz und hat in vorgenanntem Bericht bei der Position Raumkosten/ Miete, Betriebs- und Unterhaltungskosten einen Wert von 3.844 EUR pro Arbeitsplatz veröffentlicht. Dieser Betrag ist in die Tabelle der Vorlage unter Ziffer 5.2 aufgeführt.

Demgegenüber hat der LVR unter Zugrundelegung der hiesigen Datenlage Raumkosten in Höhe von rund 2.500 EUR pro Arbeitsplatz jährlich in den Objekten Landeshaus und Horion-Haus ermittelt und liegt bei seinen eigenen Gebäuden somit unter den von der KGSt ermittelten Werten. Bei den für die LVR-Zentralverwaltung (ohne LVR-InfoKom) angemieteten Objekten wurden 6.800 EUR pro Arbeitsplatz ermittelt. Dieser Wert liegt bei den angemieteten Objekten somit über den Werten der KGSt.

Die durchschnittlichen Kosten der angemieteten Bürogebäude der LVR-Zentralverwaltung betragen bei einer flächenbezogenen Betrachtung rund 25,00 EUR **pro qm Mietfläche** im Monat, das entspricht 300,00 EUR **pro qm** im Jahr.

Den Darstellungsfehler in der Vorlage 15/143 sowie 15/143/1 bittet die Verwaltung zu entschuldigen.

Dies vorangestellt wird zu den weiteren Fragen wie nachstehend Stellung genommen:

Zu 1.

*Aus welchen einzelnen Positionen (Kaltmiete, Nebenkosten, Büroausstattung, IT-Kosten etc.) ergeben sich die oben dargestellten Kosten für den jährlichen Aufwand pro m<sup>2</sup> bei genutzten Büroflächen? (Bitte um Darstellung aller Kostenpositionen und Darlegung der Kosten pro m<sup>2</sup> an einem konkreten Fallbeispiel jeweils für eigenes, selbstgenutztes Objekt und ein extern angemietetes Objekt)*

Die in der Darstellung der Vorlage 15/143/1 aufgeführten Kosten beziehen sich auf die in den Gebäuden der LVR-Zentralverwaltung vorhandenen Arbeitsplätze und beinhalten die nachstehend aufgeführten Kostenpositionen.

Bei Mietobjekten

- Nettomiete
- Vertragliche Nebenkostenvorauszahlungen (gem. § 2 der Betriebskostenverordnung, z.B. Wasserversorgung, Wärme, Pflege der Außenanlagen, etc.)
- Stromkosten
- Kosten für Reinigung und Pfortendienste (i.d.R. durch die RKG)
- Sonstige Betriebs- und Unterhaltungskosten, die aufgrund vertraglicher Regelungen durch den Mieter zu übernehmen sind

Bei Eigentumsobjekten

- Abschreibung
- Instandhaltungskosten (inklusive Zuführung zu Instandhaltungsrückstellungen)
- Betriebskosten gemäß der Tabelle zu Ziffer 3

Beispiele:

Beispiel Mietobjekt Gürzenich-Quartier		
Miete 2020	542.675 EUR	
Vertragliche Nebenkosten	125.200 EUR	
Reinigung, Bewachung, Strom	50.000 EUR	
<b>Summe Aufwand</b>	<b>717.875 EUR</b>	
Mietfläche MF/G	2.195 qm	327,05 € pro qm/Jahr
	entspricht	27,25 € pro qm/Monat
Anzahl Arbeitsplätze	125	5.743,00 € pro Arbeitsplatz/Jahr
Beispiel Eigentumsobjekt Horion-Haus		
Abschreibung	610.000 EUR	
Abschreibung auf BV (z.B. Firun)	75.000 EUR	
Durchschnittliche Nebenkosten	950.000 EUR	
Instandhaltungsaufwand	450.000 EUR	
Verwaltungskosten	56.000 EUR	
<b>Summe Aufwand</b>	<b>2.141.000 EUR</b>	
Nutzfläche	13.200 qm	162,20 € pro qm/Jahr
	entspricht	13,52 € pro qm/Monat
Anzahl Arbeitsplätze	851	2.515,86 € pro Arbeitsplatz/Jahr

Zu 2.

*Wie viele Objekte mit welcher Gesamtfläche sind vom LVR aktuell extern angemietet? Und welche Gesamtkosten resultieren daraus?*

Aktuell hat der LVR für die Zentralverwaltung (ohne LVR-InfoKom) neun Büroflächenobjekte mit einer Gesamtmietfläche (Nutzfläche Gewerbe) NF/G von 25.783 qm angemietet. Die regelmäßige Nettomiete für diese Objekte betrug im Jahr 2020 insgesamt 6,118 Mio. EUR, die mietvertraglichen Nebenkostenvorauszahlungen betragen 1,058 Mio. EUR. Hinzu kommen rund 600.000,- EUR für Bewachung, Reinigung sowie Stromkosten, die der LVR unmittelbar zu tragen hat. Da einige Objekte erst im Jahr 2020 angemietet wurden, kann der tatsächliche Gebäudeaufwand erst nach Vorliegen der Betriebskostenabrechnungen beziffert werden. Hier können sich etwaige Nach- oder Rückzahlungen für mietvertraglich festgelegte Nebenkostenvorauszahlungen ergeben.

Seit 2020 wurde darüber hinaus an 21 Standorten im Rheinland Bürofläche für die örtlichen Beratungsstellen nach dem BTHG angemietet. Dafür sind in 2020 rund 72.000,- EUR Miete und Betriebskosten angefallen.

Neben der Zentralverwaltung hat der LVR für die Dienststellen im Allgemeinen Grundvermögen mehr als 30 Liegenschaften angemietet. Darunter befinden sich unterschiedliche Objekte wie z.B. Lagerhallen/Depots für die LVR-Museen, Klassencontainer der LVR-Förderschulen aber auch ganze Gebäudeensembles für LVR-Förderschulen, wie z.B. die LVR-Anna Freud Schule in Köln.

Die Nettomiete für die Anmietungen außerhalb der LVR-Zentralverwaltung betrug im Jahr 2020 rund 2,086 Mio. EUR, die mietvertraglichen Nebenkostenvorauszahlungen insgesamt rund 742.000,- EUR.

Ein mit Büroflächen vergleichbarer durchschnittlicher Wert pro qm lässt sich hierbei aufgrund der unterschiedlichen Flächenbezugsgrößen und sehr heterogenen Nutzungen nicht ausweisen.

Zu 3.

*Auch die Kosten für die selbst genutzten Büroflächen erscheinen mit jährlich 2500 € pro m<sup>2</sup> sehr hoch. Woraus setzen sich diese Kosten im Einzelnen zusammen?*

Es wird nochmals betont, dass sich die vorgenannten Kosten in Höhe von 2.500 € auf die Arbeitsplätze beziehen. Die Kosten für die im Eigentum des LVR stehenden Gebäude Landeshaus und Horion Haus betragen rund 145 € pro qm im Jahr und ca. 12,07 € pro qm im Monat, bei einer Gesamtnutzfläche von 28.100 qm.

Die Kosten für die selbstgenutzten Gebäude setzen sich aus den folgenden Einzelpositionen zusammen:

Abschreibungen (bei eigenen, selbstgenutzten Gebäuden)  
laufende öffentliche Lasten des Grundstücks  
Instandhaltungskosten (inkl. Zuführung Instandhaltungsrückstellungen)  
Strom  
Beleuchtung  
Wasser  
Heizkosten (Fernwärme)  
Reinigung  
Reinigung (Glas/Fassade)  
Schornsteinreinigung  
Abwassergebühren, Entwässerung  
Straßenreinigung/Grünflächenpflege/Winterdienst  
Müllabfuhr  
Ungezieferbekämpfung  
Hausmeister, allgemeine Dienste Gebäudeservice  
Bewachung (inkl. Pfortendienst)  
Wartungskosten  
Schönheitsreparaturen/Schreinerarbeiten  
Betrieb der zentralen Heizungs-/Warmwasseranlage / Brennstoffversorgung / gewerblicher Lieferung von Wärme / Reinigung und Wartung der Heizungs-/Warmwasseranlagen  
Betrieb der maschinellen Personen- und Lastenaufzüge  
Betrieb sonstiger technischer Anlagen, insbesondere Abwasseranlagen, Gasanlagen, Feuerlöschanlagen, lufttechnische Anlagen, Starkstromanlagen, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Förderanlagen, Alarmanlagen, etc.  
sonstige Betriebskosten

Zu 4.

*Wurden die Anmietungen direkt mit einzelnen Vermieter\*innen oder über ein Vermittlungs-/Maklerbüro vorgenommen?*

Die vergangenen Anmietungen für die Zentralverwaltung in Köln-Deutz sind überwiegend ohne die Mitwirkung von Maklerbüros erfolgt. Die Verwaltung ist hier in der Regel bemüht, Courtagezahlungen zu vermeiden.

Bei den Anmietungen, die in jüngster Zeit unter großem zeitlichen Druck aufgrund des notwendigen Leerzugs des LVR-Hauses erfolgt sind, musste allerdings auf Angebote zurückgegriffen werden, bei denen örtliche Makler zu beteiligen waren. Teilweise waren diese bereits für die Vermieterseite tätig.

Die nicht Büroflächen betreffenden Anmietungen für Dienststellen außerhalb der Zentralverwaltung sind zum überwiegenden Teil ohne die Mitwirkung von Maklerbüros erfolgt. Der Markt für diese Immobilien wird deutlich weniger durch Makler beherrscht als der Kölner Büroimmobilienmarkt.

Zu 5.

*Werden neben Büroflächen auch Flächen für andere Nutzungen (z.B. Sozialeinrichtungen, Gesundheitsbereiche ...) angemietet? Und wie hoch sind dafür die durchschnittlichen jährlichen Kosten pro m<sup>2</sup>?*

Neben den unter Ziffer 2 genannten Anmietungen innerhalb des Allgemeinen Grundvermögens für den Schul- und Kulturbereich hat die Verwaltung in den vergangenen Jahren die Anmietung von Gebäuden für Tageskliniken des LVR-Klinikverbundes und in großer Anzahl für dezentrale Wohneinheiten des LVR-Verbunds Heilpädagogische Hilfen vorgenommen. Die Mietaufwendungen hierfür sind nicht im Haushalt der Trägerverwaltung, sondern in den jeweiligen Wirtschaftsplänen der wie Eigenbetriebe geführten Einrichtungen veranschlagt. Die Finanzierung angemieteter Wohnflächen erfolgt vor dem Hintergrund der Umsetzung der dritten Reformstufe des Bundesteilhabegesetzes seit 2020 sowohl durch die Bewohner\*innen selbst als auch durch den Träger der Eingliederungshilfe. Hierzu wird zwischen Wohn- und Fachleistungsflächen unterschieden. Bei den durch die Bewohner\*Innen zu finanzierenden Anteilen steht diesen seit 2020 der Bezug von Grundsicherungsleistungen offen, aus denen die Mietkosten gedeckt werden. Die Fachleistungsflächen eines Gebäudes werden, wie bei allen Leistungsanbietern, durch das LVR-Dezernat Soziales als Träger der Eingliederungshilfe finanziert.

Für zusätzliche Informationen wird auf die Vorlage 14/3551 verwiesen.

Zu 6.

*Hat das Rechnungsprüfungsamt den Aufwand für extern angemietete Büroflächen bereits bewertet? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?*

Eine Prüfung der Höhe des Mietzinses für angemieteten Büroraum für die Zentralverwaltung in Köln durch den Fachbereich Rechnungsprüfung ist bisher nicht erfolgt. Die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) hat jedoch mehrfach, zuletzt auf Basis der Daten der Haushaltsjahre 2017/2018 die Aufwendungen der angemieteten und eigen genutzten Gebäude der LVR-Zentralverwaltung geprüft und bewertet. Dabei hat die GPA u.a. den Gebäudeaufwand je vollzeitverrechneter Stelle ermittelt und im Ergebnis ebenfalls signifikante Unterschiede des Aufwands pro Arbeitsplatz zwischen Eigentums- und Mietobjekten festgestellt. Die Gründe hierfür waren in der Untersuchung

der GPA neben dem hohen Mietaufwand auch ein höherer Flächenanteil pro Arbeitsplatz aufgrund der insgesamt geringeren Arbeitsplatzdichte im Verhältnis zu den Eigentumsobjekten. Die Planung des LVR, einen Neubau zu errichten, wurde vor diesem Hintergrund in dem Bericht seinerzeit als „folgerichtig“ bezeichnet.

Der Bericht wurde der politischen Vertretung mit Vorlage 14/3255 vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland  
In Vertretung

  
Reiner Limbach