

Anlage 9

Amt für Immobilienmanagement
Ines Flieger

09.10.2014
2314

Wirtschaftlichkeit der Unterbringung einer Kita in der Oxford-Kaserne

1. Fragestellung

Die Stadtverwaltung hat vorgeschlagen, interimswise im Bereich der Oxford-Kaserne eine Kindertagesstätte einzurichten. Daraufhin beauftragte der Rat die Verwaltung, Alternativlösungen zu suchen.

Daher werden in der hier vorgelegten Untersuchung mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ sowohl die Anmietung eines Gebäudeteils der Oxford-Kaserne als auch verschiedene Pavillon-Lösungen betrachtet.

2. Methodik

Die Untersuchung wird anhand der Vollständigen Finanzplanung (VoFi) durchgeführt. In einem vollständigen Finanzplan wird die einem Investitionsobjekt direkt oder indirekt zurechenbare gesamte **Liquidität** periodisch erfasst und summiert. Es ergibt sich zum Ende des Betrachtungszeitraums der Endwert des Vermögens. Es wird also gleichsam die Frage beantwortet, welchen Wert das anfangs eingesetzte Eigenkapital am Ende hat. Dieser sogenannte VoFi-Endwert der Investition wird zum Vergleich mit konkurrierenden Investitionen herangezogen. Die Vorteile des VoFis gegenüber anderen Methoden (Kostenvergleichsmethode, Kapitalwertmethode etc) bestehen in der Transparenz, weil es keine impliziten Annahmen gibt, die nicht sofort ersichtlich sind.

Da die notwendige Liquidität eines öffentlichen Investitionsprojektes sich vom tatsächlichen Aufwand unterscheidet, ist es sinnvoll, auch eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Haushalt vorzunehmen. In der Haushaltssystematik sind die Abschreibungen deutlich geringer als die Kredittilgung. Somit ergeben sich Unterschiede bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, die auf die Liquidität abstellt und somit die Kredittilgungsleistung anstelle der Abschreibung erfasst.

Da die Stadt Münster derzeit ein strukturelles Haushaltsdefizit aufweist, ist es notwendig, Aussagen zur Haushaltsbelastung zu treffen. Damit kann vermieden werden, dass wirtschaftlich richtige Entscheidungen zu einer kurzfristigen Belastung des Haushalts beitragen.

3. Szenarien

Alternative 1: Anmietung Gebäude Oxford-Kaserne

Die Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Oxford-Kaserne werden von der Stadt Münster angemietet und entsprechend der Nutzung als Kindertagesstätte umgebaut. Die Kosten für die Herrichtung übernimmt die Stadt Münster.

Alternative 2: Ankauf von Pavillons

Die Stadt Münster kauft Pavillons und stellt diese auf dem unmittelbar an die Oxford-Kaserne angrenzenden Grundstück auf. Das Grundstück wird von der BlmA an die Stadt Münster vermietet und muss von der Stadt Münster zunächst hergerichtet werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Pavillons nach Beendigung der Nutzung an einem anderen Standort eingesetzt werden.

Alternative 3: Anmietung von Pavillons

Die Stadt Münster mietet Pavillons an und stellt diese auf dem unmittelbar an die Oxford-Kaserne angrenzenden Grundstück auf. Das Grundstück wird von der BlmA an die Stadt Münster vermietet und muss von der Stadt Münster zunächst hergerichtet werden.

4. Annahmen

Alternative 1

Investitionskosten	938.178,86 €
Nettogrundfläche Oxford-Kaserne	1821,55 m ²
Verwaltungskosten pro m ²	7,63 €
Nutzungsdauer	4 Jahre
Miete Oxford-Kaserne	werden berücksichtigt, aber nicht ausgewiesen *

Alternative 2

Kaufpreis Pavillons	1.306.200,00 €
Herrichtung, Planung	843.800,00 €
Nettogrundfläche Pavillons	1000 m ²
Verwaltungskosten pro m ²	7,63 €
Nutzungsdauer Pavillons	15 Jahre
Miete Grundstück	werden berücksichtigt, aber nicht ausgewiesen *

Alternative 3

Herrichtung, Planung	894.720,00 €
Nettogrundfläche Pavillons	1000 m ²
Verwaltungskosten pro m ²	7,63 €
Miete Pavillons	werden berücksichtigt, aber nicht ausgewiesen *
Miete Grundstück	werden berücksichtigt, aber nicht ausgewiesen *

* Die entstehenden Mietzahlungen dürfen in öffentlichen Vorlagen nicht dargestellt werden. Die entstehenden Mietzahlungen sind jedoch bei der Berechnung der (Gesamt-) Ergebnisse unter Ziffer 5 berücksichtigt worden.

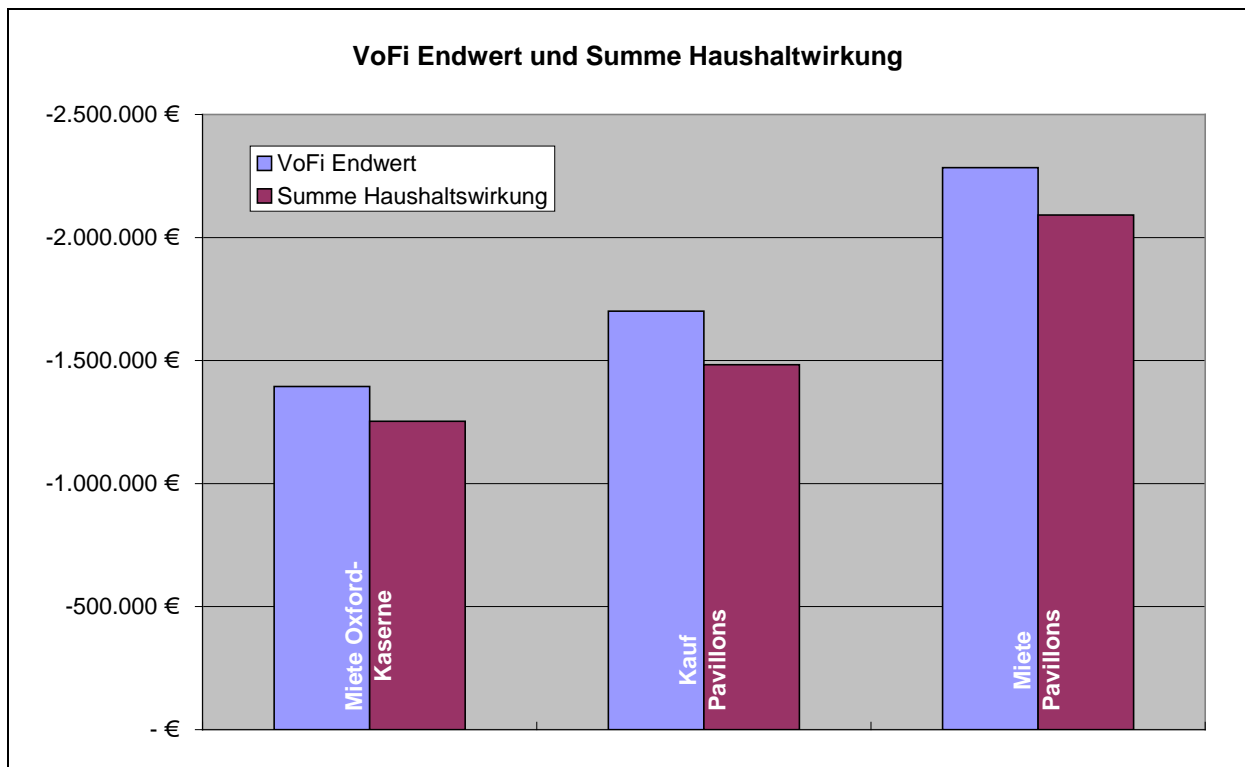
Es wird davon ausgegangen, dass es sich um eine Interimslösung handelt. Daher wird die Nutzungsdauer auf 4 Jahre festgesetzt. Lediglich bei dem Ankauf von Pavillons wird eine Nutzungsdauer von 15 Jahren angenommen, da eine weitere Nutzung der Pavillons an einem anderen Standort denkbar ist.

Entsprechend der Nutzungsdauern wird daher unterstellt, dass Kredite für Investitionskosten (Alternative 1) und die Herrichtungskosten (Alternativen 2+3) innerhalb von 4 Jahren und Kredite für die Anschaffungskosten der Pavillons (Alternative 2) innerhalb von 15 Jahren getilgt werden.

Die Berechnung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 4 Jahren.

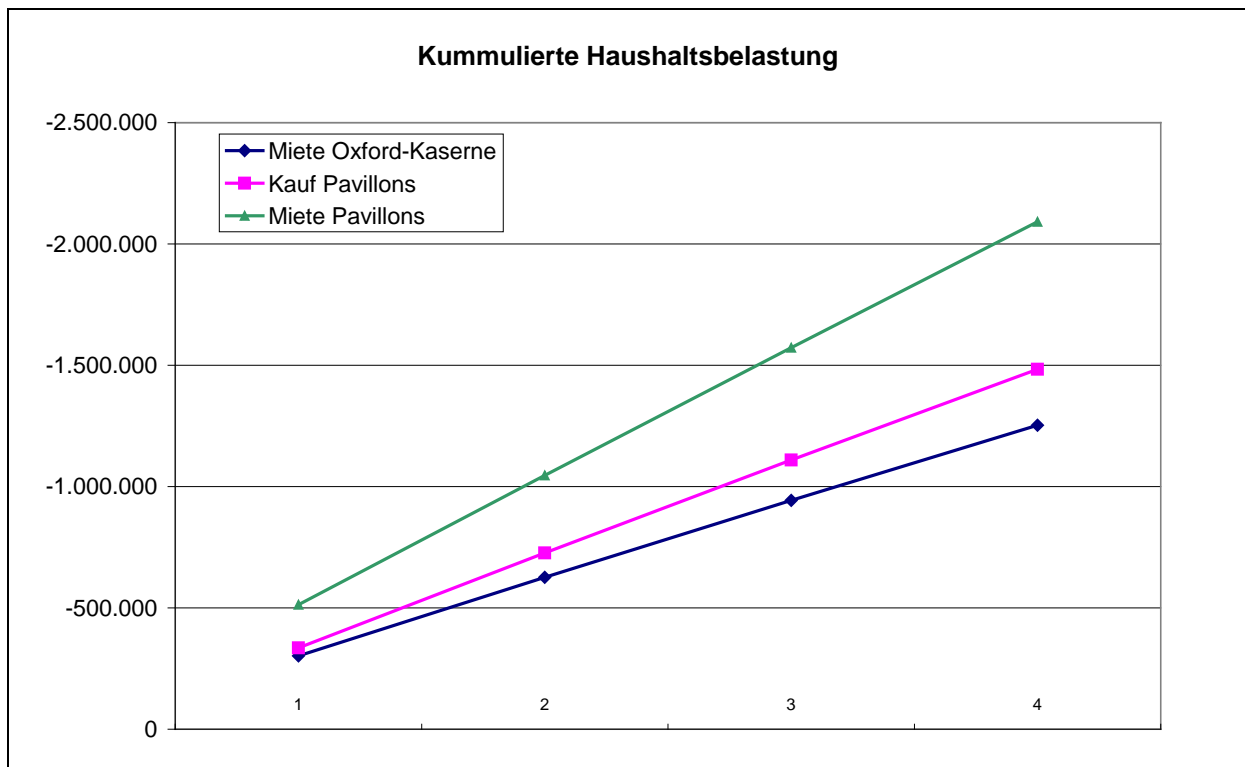
5. Ergebnisse

In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Haushalt dargestellt.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter „Renditegesichtspunkten“ die Gebäude auf dem Areal der Oxford-Kaserne angemietet werden sollten.

In der Haushaltsbetrachtung ist das Bild identisch. In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt unter der Betrachtung von 4 Jahren dargestellt.



Die geringste Haushaltsbelastung liegt bei der Alternative 1, also der Anmietung der Gebäude der ehemaligen Oxford-Kaserne, vor.

In der folgenden Tabelle ist sowohl der Endwert des Vollständigen Finanzplans (VoFi) als auch die Haushaltsbelastung für 4 Jahre der einzelnen Varianten dargestellt.

	VoFi Endwert	Summe Haushaltswirkung
Alternative 1: Miete Oxford-Kaserne	- 1.394.756 €	- 1.253.063 €
Alternative 2: Kauf Pavillons	- 1.700.525 €	- 1.483.471 €
Alternative 3: Miete Pavillons	- 2.284.299 €	- 2.091.797 €

Auch anhand dieser Aufstellung ist deutlich zu erkennen, dass die Anmietung der Gebäude der ehemaligen Oxford-Kaserne die wirtschaftlichste Alternative darstellt.

Es ergibt sich folgende Rangfolge der Wirtschaftlichkeit:

Rang	Variante
1	Alternative 1: Miete Oxford-Kaserne
2	Alternative 2: Kauf Pavillons
3	Alternative 3: Miete Pavillons

Selbst bei einer angenommenen Verlängerung der Nutzungsdauer auf 6 Jahre, verändert sich die Rangfolge der Alternativen nicht, sondern verschiebt sich weiter zu Gunsten der Alternative 1.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei der Realisierung der Alternative 2 und 3 die bereits für die Alternative 1 aufgewendeten Planungskosten zusätzlich als Kosten der Alternativen 2 und 3 berücksichtigt werden müssten, da die sich aus den Planungen ergebenden Ergebnisse nicht weiterverwendet werden könnten.

Fazit:

Anhand der oben aufgeführten Informationen ist ersichtlich, dass die Alternative 1 die wirtschaftlichste ist.

Es wird daher vorgeschlagen, die Gebäude der ehemaligen Oxford-Kaserne anzumieten und herzurichten. Eine alternative Umsetzung in Form von Pavillons ist nicht wirtschaftlich.

gez.
Ute Schwarte