

## **Wirtschaftlichkeit der Sanierung des Stadthauses 1**

### **1. Fragestellung**

Aktuell gibt es für das Stadthaus 1 vier Sanierungspläne mit unterschiedlichen Gestaltungsmöglichkeiten für das Bürgerbüro

Fraglich ist nun, welcher der vier Sanierungspläne unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit realisiert werden soll.

In der hier vorgelegten Untersuchung werden mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ unterschiedliche Szenarien der Sanierung des Stadthauses 1 untersucht.

### **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. Die Auswirkungen auf den Haushalt werden analog der von der NRW-Bank im Auftrag des nordrhein-westfälischen Finanzministeriums entwickelten Instrumentariums ermittelt (WU-NKF-Rechenmodell).

In der Untersuchung sind die Exceltabellen verwendet worden, die bei einer früheren Überprüfung durch die Unternehmensberatungsgesellschaft BakerTillyRölf für das Stadthaus 1 exakt dieselben Ergebnisse erzeugt haben, die auch von BakerTillyRölf ermittelt wurden.

### 3. Annahmen

Annahmen	Var 1	Var 2	Var 3	Var 4
<i>Investition Bau</i>	1.827.375,00	1.793.000,00	4.185.500,00	5.333.625,00
<i>zusätzliche Nutzfläche qm</i>	-	-	480	480
<i>Mietfläche Heinr. Brüning-Str. Ext 1</i>	168	-	168	168
<i>Mietfläche Heinr. Brüning-Str. Ext 2</i>	-	-	90	90
<i>Mietfläche Bauteil C</i>	195	195	195	195
<i>Anzahl vermietete Stellplätze</i>	7	5	-	-
<i>Anzahl anzumietender Parkplätze</i>	-	-	3	23
<i>Abzulösende Stellplätze</i>	-	-	13	13
<i>Ablöse pro Stellplatz</i>	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00
<i>Instandhaltung</i>	21.928,50	21.516,00	50.226,00	64.003,50
<i>Instandhaltung Haushalt</i>	14.619,00	14.344,00	33.484,00	42.669,00
<i>Bewirtschaftungskosten je qm zusätzliche Nutzfläche</i>	37,63	37,63	37,63	37,63
<i>Inflation Miete</i>	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
<i>Inflation Bau</i>	2,35%	2,35%	2,35%	2,35%
<i>Inflation Verwaltungskosten</i>	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%

Verglichen werden im Folgenden die Kosten der vier verschiedenen Varianten für die Sanierung des Stadthauses 1.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 60 Jahre festgelegt. Zusätzlich ist unterstellt, dass Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Zins- und Tilgungsleistungen nicht durch neue Kredite refinanziert werden. Die Berechnung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren.

## 4. Szenarien

### Variante 1:

Im Untergeschoss wird ein Raum für das Münstermodell geschaffen. Durch den neuen Raum im Untergeschoss fallen Stellplätze weg. Es sind aber noch genügend Stellplätze vorhanden, sodass diese nicht extern angemietet werden müssen. Es können in dieser Variante 7 Stellplätze an Externe vermietet werden.

Im Erdgeschoss wird der Empfang in den Eingangsbereich gelegt. Die Treppe, im Eingangsbereich wird entfernt. Durch die Absenkung des hinteren „Bauteils C“ wird ein zusätzlicher vermietbarer Raumgewinn von 195 qm erzielt. An der Heinrich-Brüning-Straße ist ein weiterer Raum von 168 qm zu vermieten. Die zu erzielenden Mieterlöse, die in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung berücksichtigt sind, wurden mit der Wirtschaftsförderung Münster abgestimmt.

### Variante 2

Auch hier wird es einen Raum für das Münstermodell geben, dieser fällt aber größer aus, als der Raum in der Variante 1. Es fallen mehr Stellplätze weg, aber es sind noch genügend vorhanden. Es können allerdings nur noch 5 Stellplätze an Externe vermietet werden, das sind 2 Stellplätze weniger als in Variante 1.

Im Erdgeschoss ist der Empfang zur Heinrich-Brüning-Straße angelegt, wo zurzeit noch Geschäfte sind. Dies bedeutet, dass sich in Variante 2 nur noch der abgesenkte Bauteil C mit 195 qm vermieten ließe. Durch den Wegfall der Geschäfte (168 qm) sinken die Mieterträge. Die Treppe links im Eingangsbereich bleibt bestehen.

### Variante 3

Der Raum im Untergeschoss (Münstermodell) wird nochmals größer. Die Stellplätze verringern sich weiterhin, sodass 3 Stellplätze extern angemietet werden müssen. Es können keine Stellplätze an Externe vermietet werden. Des Weiteren müssen für 6 Stellplätze abgelöst werden.

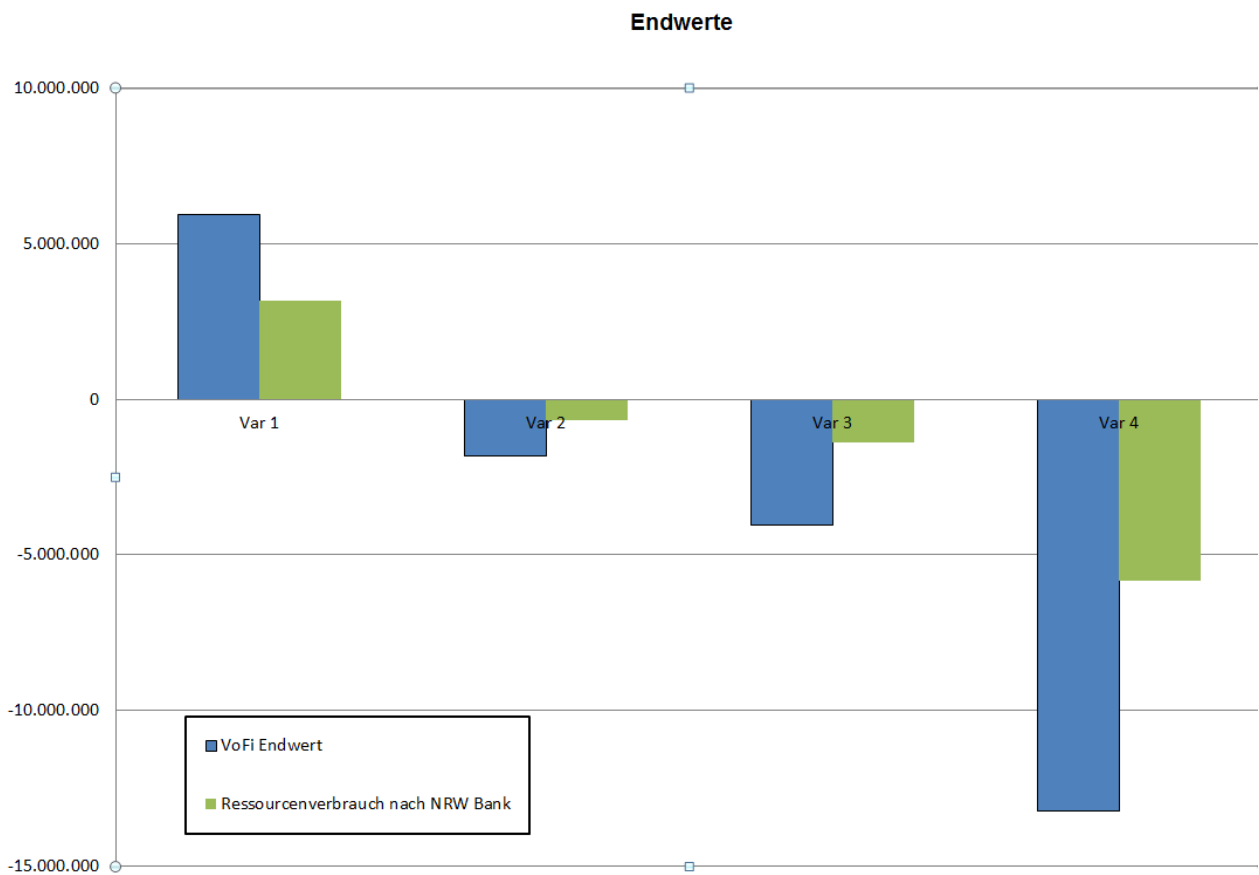
Im Erdgeschoss wird ein neuer zweigeschossiger Anbau errichtet (480 qm zusätzlich). Für diese zusätzlich Fläche fallen zusätzliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 37,63 €/qm an. Des Weiteren wird ein zweiter Eingang errichtet, sodass die Bürger und Bürgerinnen auch von der Heinrich-Brüning-Straße in das Gebäude gelangen. Der Empfangsbereich und „Münster-Info“ werden in den Anbau verlegt. Dadurch kann ein zusätzlicher Raum von 90 qm vermietet werden. Des Weiteren können Räume von 168 qm und 195 qm vermietet werden.

### Variante 4

In der Variante 4 ändert sich zur Variante 3 nur etwas im Untergeschoss. Hier belegt der Raum für das Münstermodell den ganzen Bereich der Stellplätze. Somit müssen 23 Stellplätze extern angemietet werden. Es können keine Stellplätze an Externe vermietet werden. Des Weiteren müssen für 6 Stellplätze abgelöst werden.

## 5. Ergebnisse

In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Ressourcenverbrauch nach der NRW-Bank dargestellt.

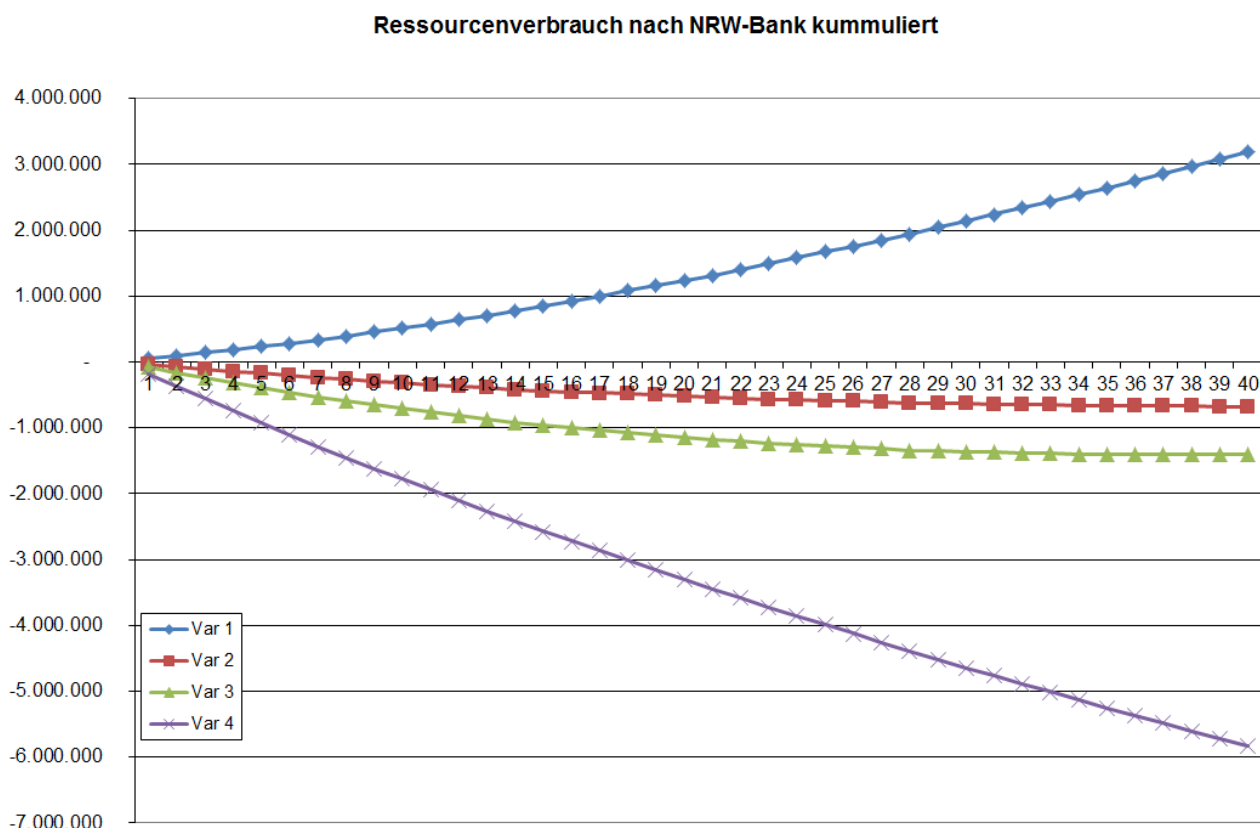


Im Ergebnis ist festzuhalten, dass unter „Renditegesichtspunkten“ die Variante 1 durchgeführt werden sollte.

In der Betrachtung des Ressourcenverbrauches nach der NRW-Bank ist das Bild identisch.

Die Variante 1 erwirtschaftet positive Beiträge zur Haushaltsentlastung. Die übrigen Varianten führen zu Belastungen des Haushalts.

In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt unter der Betrachtung von 40 Jahren dargestellt.



Es ist deutlich zu erkennen, dass ein positiver Ressourcenverbrauch nach der NRW-Bank nur bei Variante 1 zu erzielen ist. Varianten 2 bis 4 hingegen weisen einen negativen Ressourcenverbrauch auf und belasten den Haushalt erheblich.

In der folgenden Tabelle sind der VoFi-Endwert und der Ressourcenverbrauch nach der NRW-Bank für 40 Jahre dargestellt.

<b>Ergebnisse</b>		
	VoFi Endwert	Ressourcenverbrauch nach NRW Bank
<b>Var 1</b>	5.928.287	3.190.469
<b>Var 2</b>	-1.818.820	-676.132
<b>Var 3</b>	-4.041.131	-1.402.088
<b>Var 4</b>	-13.230.326	-5.835.528

Auch anhand dieser Aufstellung ist deutlich zu erkennen, dass die Variante 1 die wirtschaftlichste Möglichkeit darstellt.

Es ergibt sich folgende Rangfolge der Wirtschaftlichkeit:

<b>Rangfolge</b>	
<b>Rang</b>	<b>Variante</b>
1	Variante 1
2	Variante 2
3	Variante 3
4	Variante 4

**Fazit:**

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

Es wird vorgeschlagen, die Variante 1 umzusetzen.

gez.  
Dr. Deitmer