

23.10.0001

29.01.2021
2310

Wirtschaftlichkeit der Varianten für das Stadtbad Süd

1. Fragestellung

In der hier vorgelegten Untersuchung werden mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ unterschiedliche Szenarien zur Errichtung des Stadtbads Süd 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 die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) werden analog der von der NRW-Bank im Auftrag des nordrhein-westfälischen Finanzministeriums entwickelten Instrumentariums ermittelt.

3. Varianten

Variante 1

Die Bädermanagement GmbH (im folgenden BMM) errichtet das Südbad und vermietet für einen Zeitraum von 24 (alternativ 29) Jahren an die Stadt Münster. Das Grundstück wird der BMM im Rahmen eines Erbbaurechts zur Verfügung gestellt. Folgende Annahme wurden in der Untersuchung berücksichtigt:

- Baukostenschätzungen lt. BMM für das Bad
- Miete ohne Betriebskosten aber incl. der Erbbauzinsen
- Laufzeit Erbbaurecht: 24 Jahre bzw. 29 Jahre
- Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechtes oder Heimfallrecht

Da keine Informationen über den Verkehrswert des Schwimmbads vorliegen, ist die Annahme getroffen, dass 50% des Buchwertes entschädigt wird.

Variante 2

Die Stadtwerke errichten das Südbad in das Eigentum der Stadt Münster. Für die Laufzeit von 24 bzw. 29 Jahre fallen dann bei der Stadt Münster Instandhaltungsaufwendungen an.

4. Annahmen

Folgende Annahmen wurden für die einzelnen Varianten unterstellt:

Für alle Szenarien wurde eine Fremd- und Eigenkapitalverzinsung von jeweils 1,2% unterstellt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 50 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 24 bzw. 29 Jahren.

Die Betriebskosten werden nicht näher betrachtet, da in beiden Varianten die Stadt Münster die Betriebskosten trägt.

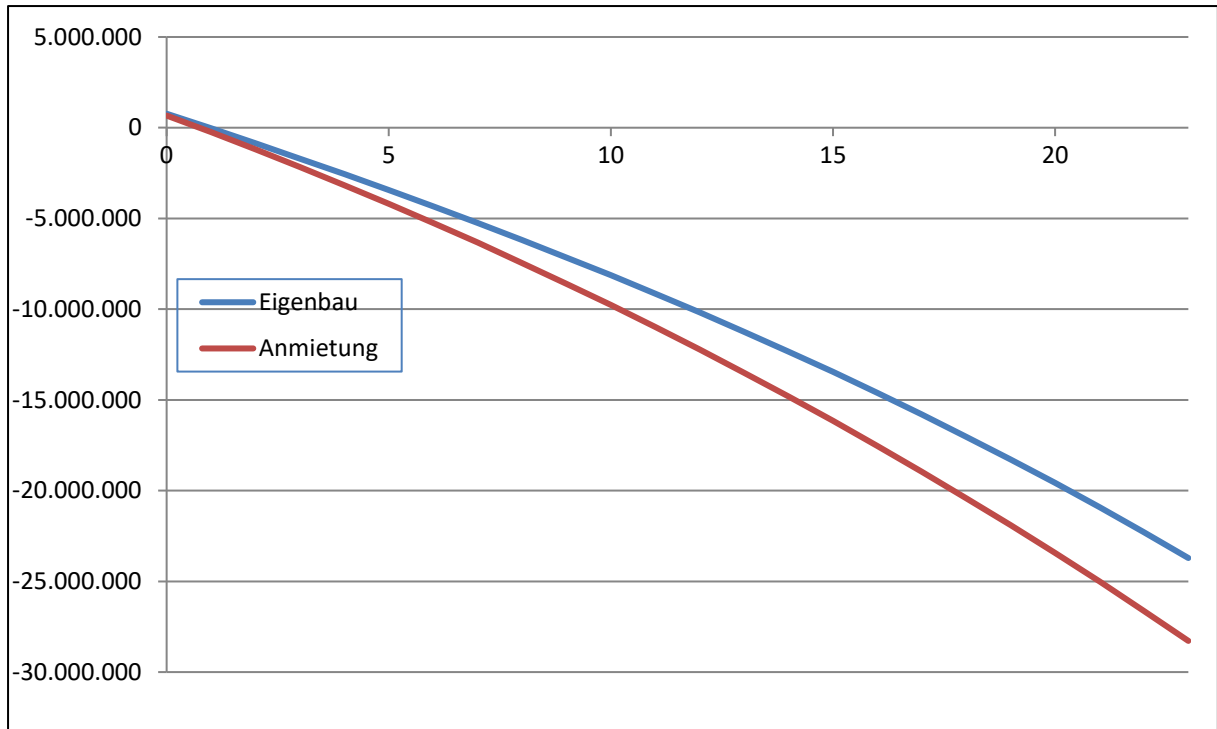
5. Ergebnisse

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

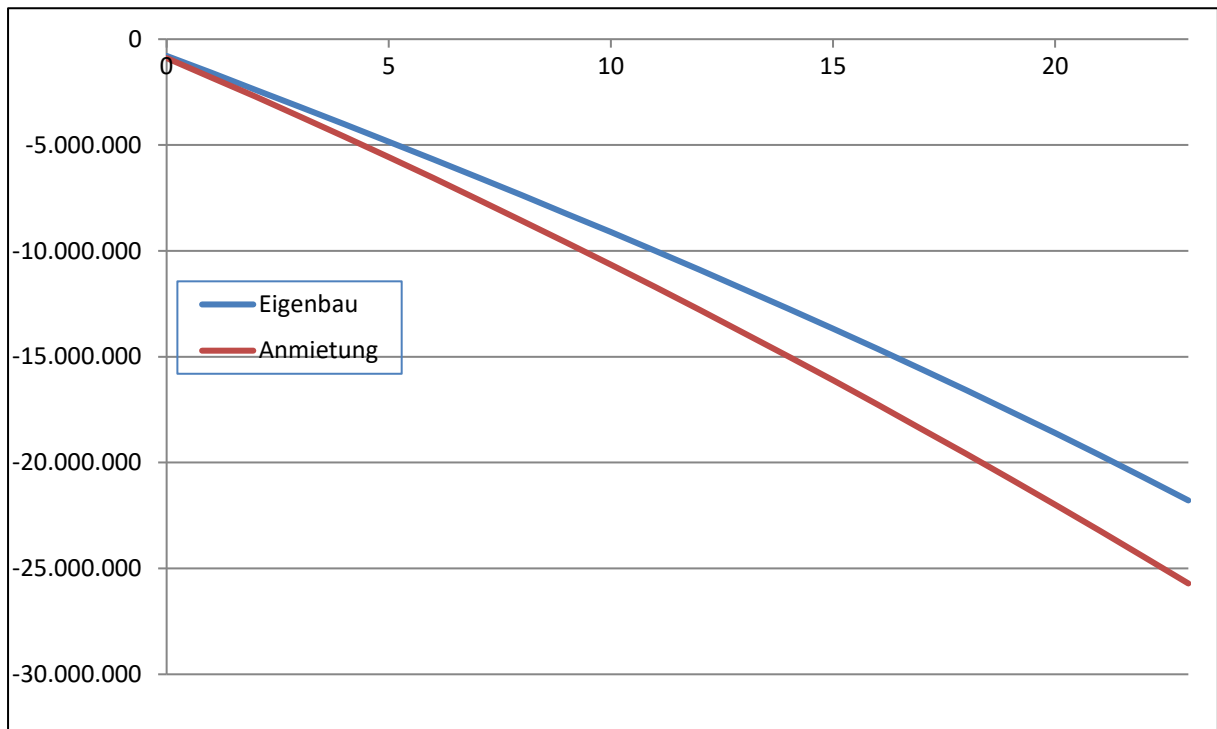
Ergebnisse der Untersuchung für die Laufzeit von 24 Jahren:

Ergebnisse		
	Eigenbau	Anmietung
VoFi-Endwert	- 23.714.024 €	- 28.281.753 €
Barwert NKF	- 21.787.650 €	- 25.709.881 €

Vofi-Endwert im Zeitablauf für die Laufzeit von 24 Jahren:



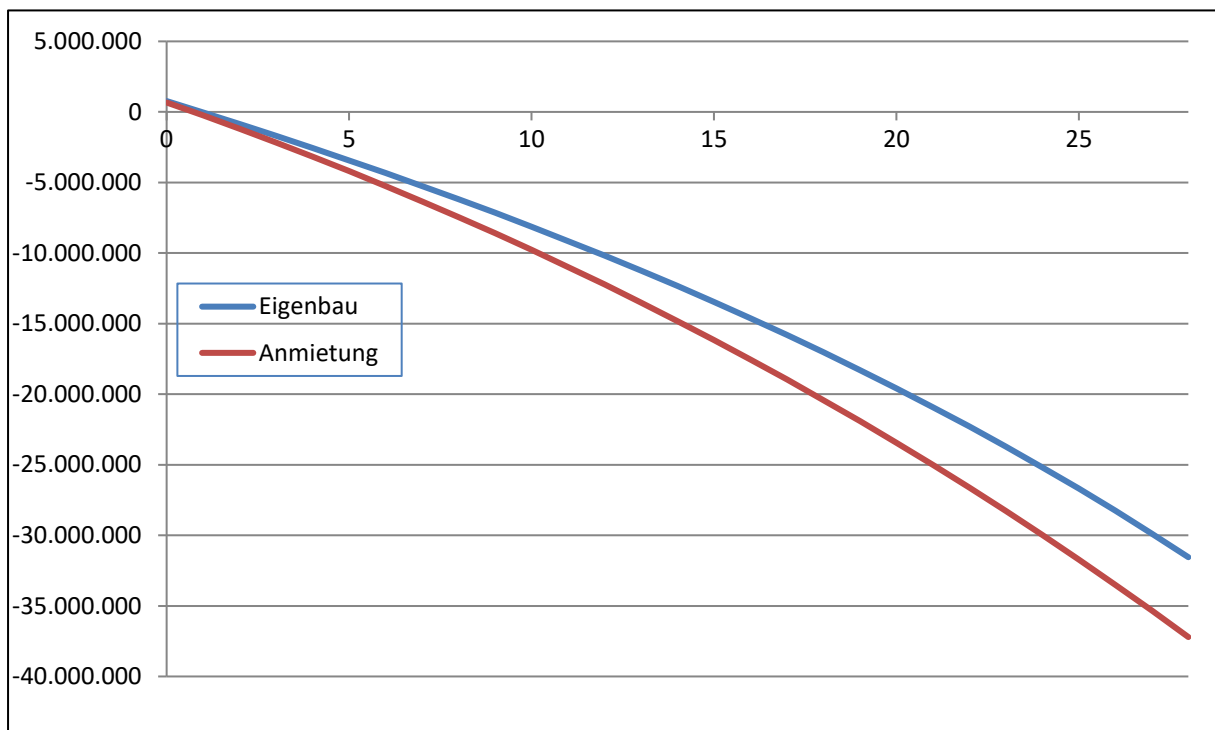
Barwert-NKF im Zeitablauf für die Laufzeit von 24 Jahren:



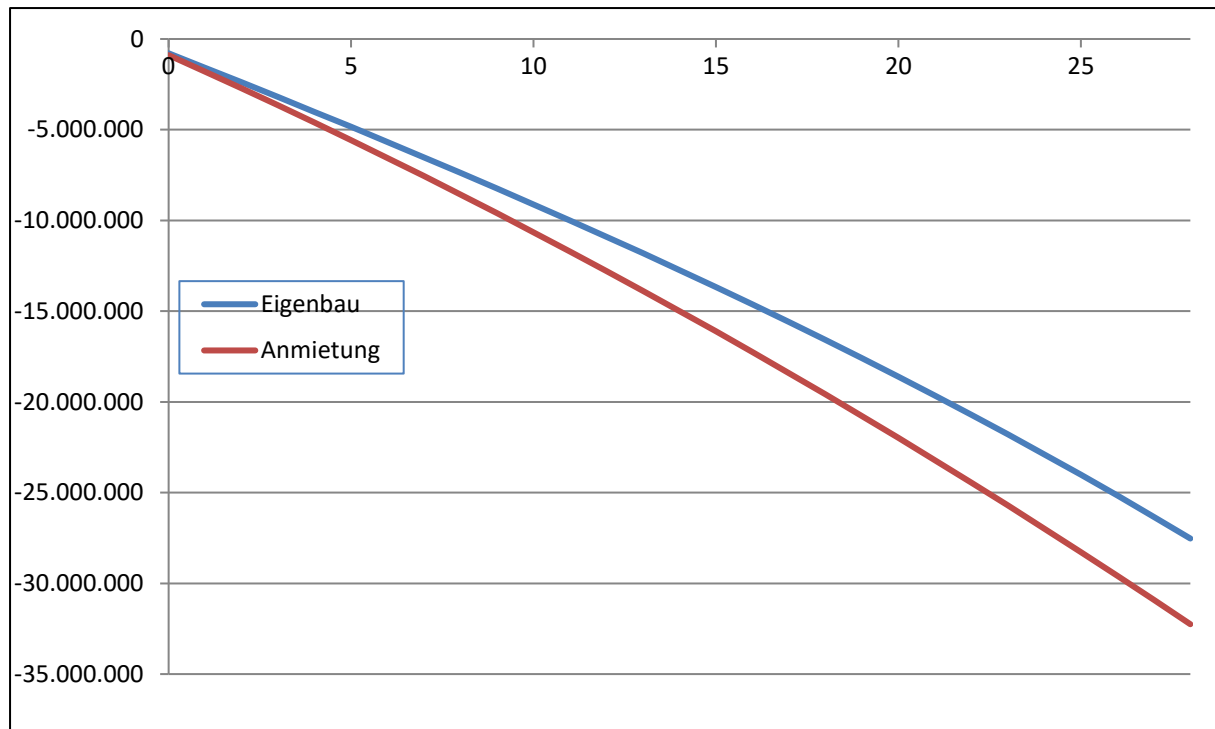
Ergebnisse der Untersuchung für die Laufzeit von 29 Jahren:

Ergebnisse		
	Eigenbau	Anmietung
VoFi-Endwert	- 31.549.854 €	- 37.208.279 €
Barwert NKF	- 27.530.313 €	- 32.253.108 €

Vofi-Endwert im Zeitablauf für die Laufzeit von 29 Jahren:



Barwert-NKF im Zeitablauf für die Laufzeit von 29 Jahren:



Fazit:

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist bei beiden Angeboten die Errichtung durch die BMM in das Eigentum der Stadt zu bevorzugen, weil sowohl die VoFi-Endwerte als auch die Barwerte höher sind.

Für dieses Modell sprechen auch weitere von der BMM aufgeführte Argumente:

- Bilanzierung bei der Stadt MS mgl. (Leasingerlass)
 - Gewinnrealisierung bei BMM (Steuerzahlungen ohne Kapitalfluss)
 - zusätzl. Verschlechterung der EK-Quote
- •Pachtvertragsgestaltung schwierig (Leasingerlass)
- •Verschlechterung der EK-Quote durch Fremdfinanzierung
- •Umsatzsteuer –abweichende steuerliche Behandlung zum Leasingerlass mgl.
- •hoher administrativer Aufwand (zw. SWMS / BMM)
- •Keine einheitliche Vermögensstruktur in der Bäderlandschaft

gez.
Dr. Deitmer