



1. Vermerk

20.04.2005

Wirtschaftlichkeitsberechnung Maßnahme: Verkauf des VHS-Gebäudes im Jahr 2000

Ausgangspunkt der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Frage, wie sich die Kostensituation nach Unterbringung der VHS im WBK (Anmietung von Räumen) im Vergleich zur Ursprungssituation (eigenes VHS-Gebäude) positiv oder evtl. negativ entwickelt hat.

Da eine Kostenvergleichsrechnung (z.B. Vergleich der Kosten von 2005 u. 1999) als statische Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgrund der fehlenden Berücksichtigung des Zeitfaktors leicht zu einem verzerrten und damit fehlerhaften Bild führen kann, wurde im vorliegenden Fall die Kapitalwertmethode (Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung) angewandt.

Die Kapitalwertmethode berücksichtigt - im Gegensatz zur Kostenvergleichsrechnung - den unterschiedlichen zeitlichen Anfall von Einnahmen und Ausgaben. Die Einnahmen und Ausgaben werden mit Hilfe eines Kalkulationszinsses auf den Beginn einer Investition (Annahme 01.01.2000) abgezinst, so dass auf der Grundlage der so ermittelten Barwerte eine Aussage über die richtige Auswahl zwischen verschiedenen Maßnahmen (hier Variante 1 u. 2) getroffen werden kann.

Untersuchungsgegenstand

Variante 1: Weiterbetrieb altes VHS Gebäude und Erweiterung durch Anbau

Variante 2: Verkauf VHS-Gebäude, VHS im WBK

Betrachtungszeitraum

Als Betrachtungszeitraum wurden 20 Jahre gewählt. Der Betrachtungszeitraum von 20 Jahren entspricht der Dauer des Mietvertrages.

Kalkulationszinss

Als Kalkulationszinss wurde ein Durchschnittsfremdkapitalzinssatz für Kommunalkredite mit 10-jähriger Zinsbindung von 4,55 % gewählt (Angebot Magral April 2000 5,41%, April 2005 3,69 %). Da die Stadt Coesfeld Investitionen grundsätzlich mit Fremdkapital finanziert und Einnahmen, wie z.B. Veräußerungserlöse, in der Regel nicht langfristig angelegt werden, sondern den Kreditbedarf senken, wird im vorliegenden Fall ein Fremdkapitalzinssatz gewählt. Eine Veränderung des Kalkulationszinssatzes im Bereich „> 3,69%“ führt nicht zu einem anderen Endresultat.

Für die Abzinsung wurde unterstellt, dass Einnahmen und Ausgaben nachschüssig zum 31.12. des jeweiligen Jahres anfallen.

Allgemeine Preissteigerungen oder evtl. Anpassungen der Mietzahlungen aufgrund von Gleitklauseln wurden nicht berücksichtigt.

Annahmen für die Variante 1

Erweiterung des VHS-Gebäudes

Beim Verbleib der VHS am alten Standort, wäre ein Anbau erforderlich gewesen, um - im Vergleich zur Unterbringung im WBK – eine entsprechende Fläche an Schulungsräumen zu haben. Im WBK steht der VHS eine Schulungsfläche von rund 410 m² zur Verfügung. Im VHS-Gebäude Neutorstraße waren rund 176 m² als Schulungsfläche nutzbar. Damit die gleiche Schulungsfläche wie im WBK nutzbar gewesen wäre, hätte ein entsprechender Erweiterungsbau (rund 234 m²) geschaffen werden müssen. Da in dem Erweiterungsbau nur Schulungsräume geschaffen worden wären, wird bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten von dem Gebäudetyp Schulen (NHK 2000, Typ 12) ausgegangen. Unter Berücksichtigung von Mehraufwendungen für die Anbindung des Erweiterungsbaus an das Altgebäude und der Schaffung von Stellplätzen hätten sich Normalherstellungskosten von rd. 382.000 EUR ergeben. Die Nutzungsdauer hätte wegen eigenständiger Nutzung 80 Jahre (massives Gebäude) betragen.

Behebung von Baumängeln

Es wird angenommen, dass bei Weiterbetrieb des VHS-Gebäudes im Jahr 2000 Sanierungsbedarf im Wert von 118.600 EUR (Betrag lt. Aufstellung FB 70 vom 04.11.1999) bestanden hätte.

Unterhaltungskosten (lt. Angaben FB 70)

Es werden 0,8% (KGST-Wert) des Gebäudesachwertes des Altbau und der Herstellungskosten für den Anbau angesetzt; Versicherungen empfehlen den Ansatz von 1,2 %.

Bewirtschaftungskosten

Es wird das 2-fache der seinerzeitigen Bewirtschaftungskosten des Altgebäudes berücksichtigt, da keine Angaben für eine Bewirtschaftung mit einem Anbau vorliegen.

Reinigung des VHS-Gebäudes u. Anbau

Es werden angesichts der gleichen Flächengröße wie im WBK die heutigen Reinigungskosten zugrunde gelegt.

Resterlös

Es wird unterstellt, dass das VHS-Gebäude und der Anbau nach 20 Jahren veräußert worden wären und als Resterlös – wie beim tatsächlichen Verkauf erfolgt – nur 70 % des Restwertes hätten erzielt werden können.

Weitere Betragsangaben

► lt. Auskunft der VHS, Herrn Gerigk

Fazit der Kapitalwertmethode:

Auf der Grundlage der vorgenannten Rahmendaten ist die Variante 2 „Verkauf VHS-Gebäude, VHS im WBK“ wirtschaftlicher als die Variante 1, da der negative Kapitalwert (Summe der Barwerte) niedriger ist.

Nicht monetäre Gesichtspunkte (wie z.B. Konzentration von Bildungseinrichtungen an einem Standort) sind bei der vorgenannten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht eingeflossen.

Im Auftrag

Gilbert Klant

2. Herrn Schlickmann z. K.
3. VHS, Herrn Gerigk z. K.
4. Z. d. A., not. _____ (Datei: vermerk wb verkauf vhs-gebäude.doc)