

Das Konzept des saldierten Ressourcenverbrauchs

Die Entscheidung für eine Sanierung, eine Erweiterung, einen Neubau oder eine (Teil-)Anmietung erfordert eine systematische Untersuchung aller wirtschaftlichen Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante.

Ein dementsprechender Variantenvergleich umfasst daher neben den Investitionskosten auch einen Vergleich der Betriebskosten über den Lebenszyklus der betrachteten Immobilie, eine Erfassung und Bewertung der Vermögensveränderungen und einen kurz- und mittelfristigen Ausblick der Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Entsprechend der methodischen Vorgaben (vgl. unten: Erläuterungen zur Methodik) wird für jede der Varianten der sog. „Saldierter Ressourcenverbrauch“ ermittelt, um die Varianten untereinander vergleichbar zu machen. Beim „Saldierte Ressourcenverbrauch“ werden die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung des kommunalen Vermögens bewertet („saldiert“).

Erläuterungen zur Methodik

Die Ermittlung der vorläufigen Ergebnisse in dieser Berechnung erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden und das Rechenmodell des Finanzministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“, 2014. Entsprechend der methodischen Vorgaben wurde für jede der Varianten der sog. „Saldierter Ressourcenverbrauch“ ermittelt.

Der Ermittlung des „Saldierte Ressourcenverbrauches“ liegen die aktuellen bilanziellen Vermögenswerte, die (aktivierbaren) Investitionskosten und der heutige Gegenwart aller monetären und nicht-monetären Aufwendungen (insbesondere Instandhaltung, Energieverbrauch, Zinsen und Abschreibungen) im Betrachtungszeitraum zugrunde.

Anmerkung: Qualitative Auswirkungen der einzelnen Varianten (wie z.B. Bewertung der Varianten bzgl. der Verkehrsanbindung, etc.) wurden nicht berücksichtigt, können aber ergänzend in einer Nutzwertanalyse erfasst und bewertet werden. Bei Bedarf kontaktieren Sie uns bitte.

Wie wird der „Saldierter Ressourcenverbrauch“ ermittelt?

Wahl des Betrachtungszeitraums

Im ersten Schritt wird der Betrachtungszeitraum gewählt, über den die verschiedenen Varianten verglichen werden, z.B. 25 Jahre.

Ermittlung der Aufwendungen und heutiger Gegenwart

Im zweiten Schritt werden alle Kosten der Variante erfasst, wie z.B. Baukosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Finanzierungskosten etc. Je nach untersuchter Variante fallen die Auszahlungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten an. Um diese Kosten über den Betrachtungszeitraum vergleichen zu können, werden die Aufwendungen mittels der Barwertmethode auf den heutigen Betrachtungszeitpunkt abgezinst („diskontiert“).

Berücksichtigung der Inflation

Alle Kostenpositionen werden unter Berücksichtigung der Inflation im Rechenmodell erfasst.

Unterscheidung der Aufwendungen zwischen aktivierbaren und nicht-aktivierbaren Kosten

Die Anmietung eines Gebäudes kann für eine Kommune durchaus eine verlockende Option sein. Der rein konsumtive Charakter von Mietzahlungen belastet jedoch als Aufwand vollumfänglich den Ergebnishaushalt. Eine vergleichbar ausgestattete Neubaulösung muss hingegen nur mit den Zinsen und der in der Regel deutlich länger berechneten Abschreibung als Aufwand verbucht werden. Das Ergebnis wird weniger belastet. Durch die aktivierbaren Investitionskosten wird zudem Vermögen geschaffen und nicht verzehrt.

Eine Sanierungslösung im Eigentum ist differenziert zu betrachten: Hier sind nur bestimmte Anteile der Kosten aktivierungsfähig und damit (Investitions-)kreditfinanzierbar. Andererseits sind die Kosten in der Regel niedriger als bei einem Neubau.

Und genau diese Wechselwirkung aus Vermögensveränderungen und laufendem Aufwand über den Lebenszyklus vergleichbar zusammenzuführen und damit Aussagen über den gesamten saldierenden Ressourcenverbrauch zu erhalten, ist das Ziel dieses Ansatzes.

Ermittlung der wirtschaftlichsten Variante

Zunächst wird für jede der Varianten die Entwicklung des Buchwertes abgebildet – i. d. R. über den Ansatz der Abschreibung über den Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung von Sonderposten, Sonderab- und -zuschreibungen etc.

Anschließend wird vom ermittelten Restbuchwert am Ende des Betrachtungszeitraums der gesamte barwertige Aufwand über den Betrachtungszeitraum abgezogen: Instandhaltungs- und Betriebskosten, Zinsen aber auch die Kosten für Interimsmaßnahmen, Anmietungen und Abschreibungen.

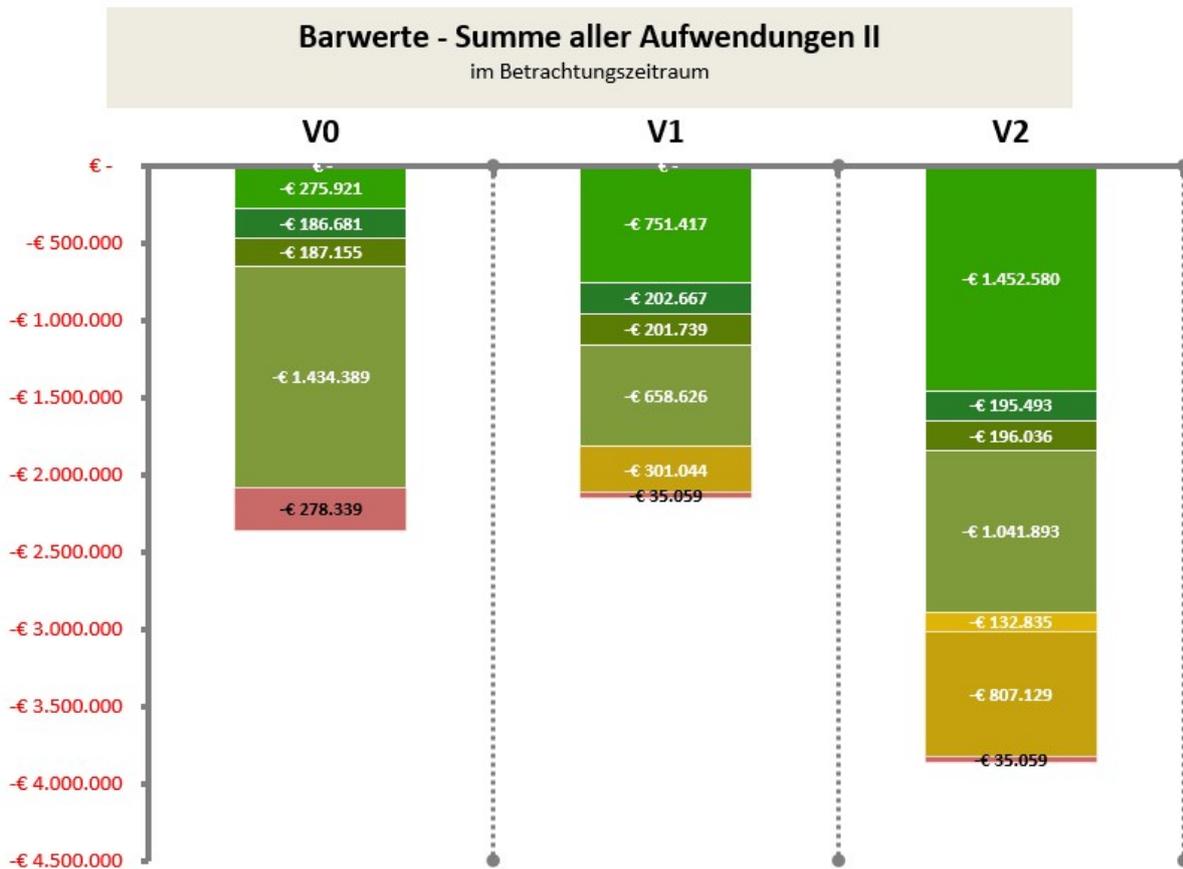
Die Variante mit dem in diesem speziellen Vergleich (siehe Beispiel unten) absolut niedrigsten „Saldierten Ressourcenverbrauch“ ist die wirtschaftlichste Variante.

Dies kann dazu führen, dass eine Variante trotz höchster (barwertiger) Aufwendungen wirtschaftlicher sein kann, da ein großer Anteil der Kosten aktivierbar sein kann und sich durch die Umsetzung dieser Variante am Ende des Betrachtungszeitraums das höchste kommunale Vermögen erzielen lässt.

Hinweis: Der „Saldierte Ressourcenverbrauch“ kann als ein möglicher Entscheidungsmaßstab gewählt werden; den politischen Gremien einer Kommune steht es aber frei, auch einen anderen Maßstab zu wählen, z.B. nur den Gesamtbarwert aller Aufwendungen oder die Cash-Flows.

Graphische Darstellung des saldierten Ressourcenverbrauches am Beispiel eines Dorfgemeinschaftshauses

Darstellung der einzelnen Aufwendungen



Betrachtungszeitraum: 2019 bis 2045

V0: „weiter wie bisher“; V1: Sanierung/Modernisierung; V2: Neubau

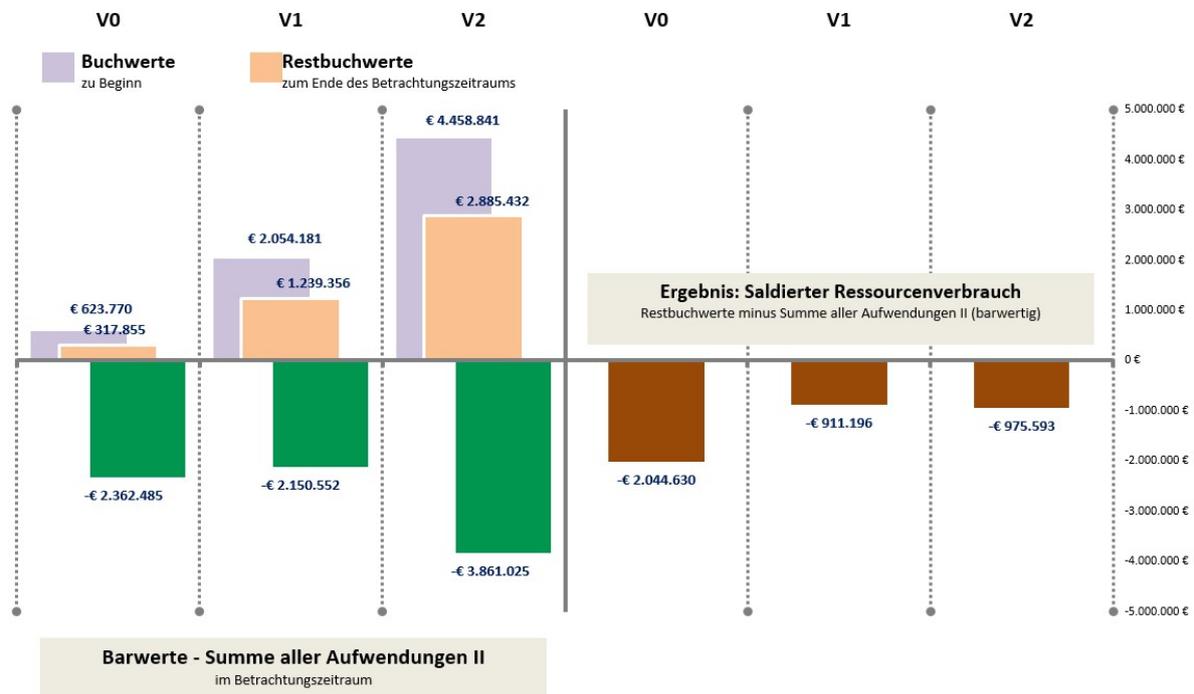
- Barwert Mietaufwände
- Barwert Zinskosten

- Barwert Interimslösungen
- Barwert Instandhaltung

- Barwert Betriebskosten
- Barwert Energiekosten

- Barwert Abschreibung

Darstellung der Restbuchwerte, Aufwendungen und des saldierten Ressourcenverbrauches



Betrachtungszeitraum: 2019 bis 2045

V0: „weiter wie bisher“; V1: Sanierung/Modernisierung; V2: Neubau

In der obigen graphischen Darstellung ist die Variante „V1: Sanierung/Modernisierung“ die Variante mit dem niedrigsten saldierten Ressourcenverbrauch.

Das kommunale Vermögen (Restbuchwert zum Ende des Betrachtungszeitraums im Jahr 2045) beträgt in der Variante „V1: Sanierung/Modernisierung“ in dieser Kalkulation weniger als die Hälfte des Restbuchwertes der Variante „V2: Neubau“ (V1: €1.23 Mil.; V2: €2.88 Mil.), jedoch müssen für die Variante „V2: Neubau“ auch erheblich höhere Aufwendungen (V1: 2.15 Mil. zu V2: 3.86 Mil.) aufwendet werden.

Zieht man von den Restbuchwerten am Ende des Betrachtungszeitraums (im Jahr 2045) in der jeweiligen Variante die Aufwendungen ab, erhält man den saldierten Ressourcenverbrauch.