

Wirtschaftlichkeit der Sanierung Stadthaus 1

1. Fragestellung

Die Stadt Münster muss das Stadthaus 1 umfänglich sanieren. Dabei ist zu prüfen, ob Teile des Gebäudes veräußert werden, um mit den Erlösen die Investition in Teilen zu refinanzieren. Dabei ist zu bedenken, dass es Mieterträge im Stadthaus 1 gibt. Andererseits sind die in den zur Veräußerung stehenden Bauteilen städtische Dienststellen untergebracht für die im Veräußerungsfall anderweitig Büroflächen angemietet werden müssen.

In der hier vorgelegten Untersuchung werden mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ unterschiedliche Szenarien der Sanierung und des Verkaufs untersucht. Da die Stadt Münster sich in einer Situation mit dauerhaften Haushaltsdefiziten befindet, ist auch die Fragestellung, ob in den genannten Szenarien eine Haushaltsentlastung erfolgen, kann mit untersucht worden.

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 Kredittilgung 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

Es werden folgende Szenarien untersucht:

- Sanierung des Bauteils E in der Einzelbetrachtung
- Veräußerung des Bauteils E in der Einzelbetrachtung
- Vermietung 1. – 9. OG im Bauteil E
- Sanierung des Bauteils F in der Einzelbetrachtung
- Veräußerung des Bauteils F in der Einzelbetrachtung
- Gesamtbetrachtung der Sanierung
- Gesamtbetrachtung der Sanierung und Veräußerung des Bauteils E
- Gesamtbetrachtung der Sanierung und Veräußerung des Bauteils F

4. Annahmen

Folgende Annahmen wurden für die einzelnen Szenarien unterstellt:

Verkauf Bauteil E

		Inflationsrate
Bauinvestition in Bauteil E bei Verbleib im Eigentum	- 6.567.783	
Abschreibung	- 109.463	
zusätzliche Herrichtungs-/Separierungskosten bei Verkauf BT E	- 1.810.910	
Restwert Bestandsgebäude	210.532	
Abschreibung	- 3.509	
Grundstück	1.231.200	
Instandhaltung (0,9%) für die Haushaltswirkung	- 70.221	2,35%
Instandhaltung (1,2%) für den VoFi	- 93.628	2,35%
Verwaltungskosten	- 32.094	1,50%
Erlöse Vermietung Ladenlokale:	147.995	1,50%
Erlöse Verkauf Bauteil:	5.600.000	

Anmietung

		Inflationsrate
Miete für städtische Dienststellen (jetzt in Bauteil E)	361.800	1,50%

Vermietung 1. - 9. OG Bauteil E

		Inflationsrate
Bauinvestition incl. Zugang Heinrich-Brüning-Straße	- 4.290.000	
Abschreibung	- 71.500	
Mietausfall durch Herrichtung Ladenfläche als Eingang	- 9.072	
Restwert Bestandsgebäude	162.065	
Abschreibung	- 2.701	
Grundstück	771.345	
Instandhaltung (0,9%)	- 43.994	2,35%
Instandhaltung (1,2%)	- 58.658	2,35%
Verwaltungskosten	- 18.599	1,50%
Einnahmen Vermietung Ladenlokale:		1,50%
Einnahmen Vermietung Büroflächen:	297.972	1,50%
Energie	-	4,00%
Reinigung	-	1,50%

Anmietung

Miete	-	1,50%
-------	---	-------

		Inflationsrate
Bauinvestition	- 7.249.723	
Abschreibung	- 120.829	
Restwert Bestandsgebäude	269.168	
Abschreibung	- 4.486	
Grundstück	4.617.000	
Instandhaltung (0,9%) für die Haushaltswirkung	- 89.779	2,35%
Instandhaltung (1,2%) für den VoFi	- 119.705	2,35%
Verwaltungskosten	- 42.840	1,50%
Erlöse Vermietung Ladenlokale:	421.078	1,50%
Erlöse Vermietung Büroflächen:	639.300	1,50%
Erlöse Verkauf Bauteil:	12.400.000	

Anmietung

		Inflationsrate
Miete für städtische Dienststellen (jetzt in Bauteil F)	494.640	1,50%

Gesamt

		Inflationsrate
Bauinvestition	- 28.590.000	
Abschreibung	- 476.500	
zusätzliche Herrichtungs-/Separierungskosten bei Verkauf BT E	- 1.810.910	
Restwert Bestandsgebäude	1.073.161	
Abschreibung	- 17.886	
Grundstück	15.660.864	
Instandhaltung (0,9%) für die Haushaltswirkung	- 357.944	2,35%
Instandhaltung (1,2%) für den VoFi	- 477.259	2,35%
Verwaltungskosten	- 164.191	1,50%
Erlöse Vermietung Ladenlokale:	748.658	1,50%
Erlöse Verkauf	18.000.000	

Anmietung bei Veräußerung E und F

		Inflationsrate
Miete	856.440	1,50%

Weiterhin wurden für alle Szenarien eine Fremd- und Eigenkapitalverzinsung von jeweils 3% unterstellt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 60 Jahre festgelegt. Als Eigenkapital ist der Grundstücksbuchwert und der Restwert der Gebäude angesetzt. Zusätzlich ist unterstellt, dass Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Zins- und Tilgungsleistungen nicht durch neue Kredite refinanziert werden.

3. Ergebnisse

3.1 Veräußerung Bauteil E

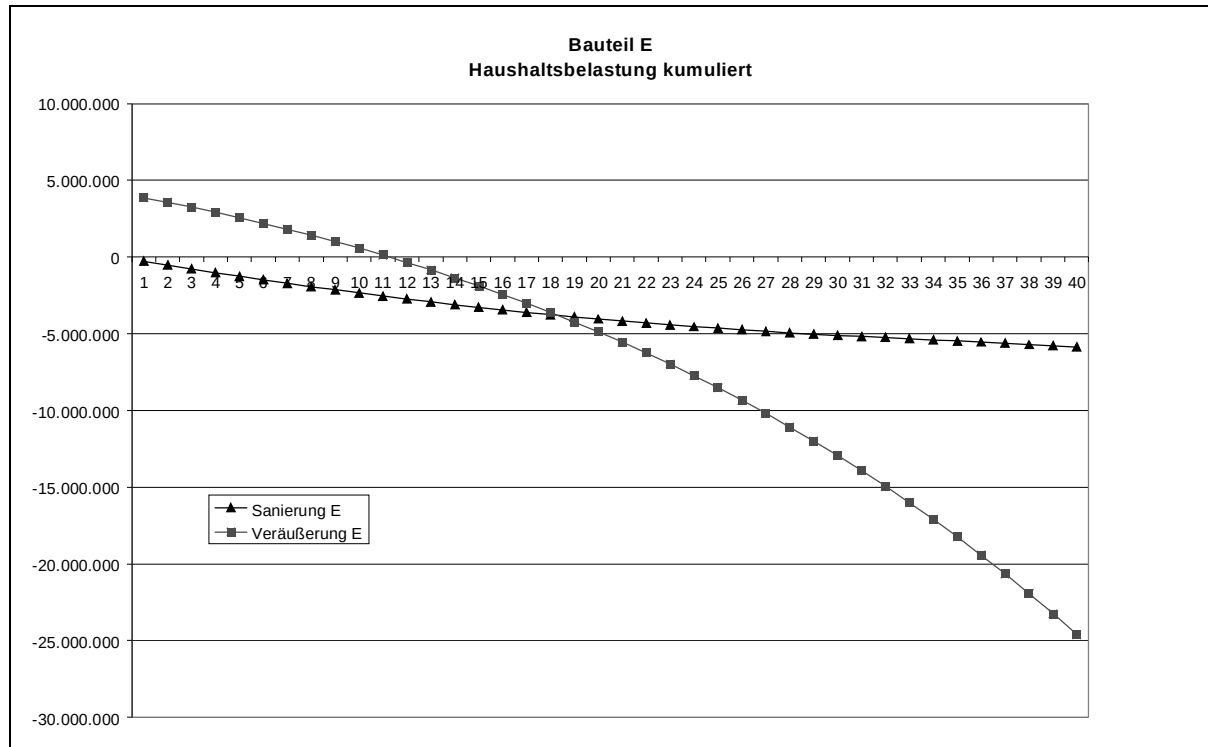
In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Haushalt dargestellt.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich unter „Renditegesichtspunkten“ eine Sanierung des Bauteils E rechnet. Eine Veräußerung liefert einen deutlich schlechteren Endwert der gesamten Zahlungsströme.

In der Haushaltsbetrachtung ist das Bild identisch. Hier zeigt sich, dass die Gesamtwirkung der Sanierung den Haushalt deutlich weniger belastet als eine Veräußerung.

In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt dargestellt.



Es ist deutlich zu erkennen, dass eine Veräußerung den Haushalt zunächst deutlich entlastet. Die Erlöse aus dem Verkauf werden jedoch durch die anfallenden Mietzahlungen für die Dienststellen, die derzeit im Bauteil E untergebracht sind aufgezehrt. Nach 19 Jahren kippt die Wirkung um.

Fazit:

Die Sanierung des Bauteils E belastet zunächst den Haushalt stärker als eine Veräußerung. Aber nach 19 Jahren ist die Haushaltsbelastung der Sanierung geringer als die Belastung bei einer Veräußerung.

3.2 Vermietung Bauteil E

Bei diesem Szenario werden lediglich die Flächen und die zugehörigen Investitionen in den vermietbaren OG (1-9) des Bauteils E betrachtet. Deshalb sind auch die Investitionen geringer als im Szenario „Verkauf Bauteil E“. Als Kostenmiete ergibt sich ein Mietzins von

6,95 € /m² im Monat oder rd. 200.000 € im Jahr.

In der Gesamtsumme lassen sich somit Überschüsse in Höhe von rd. 100.000 € erzielen. Sollte es gelingen für eine Jahresmiete von weniger als rd. 300.000 € Ersatzflächen zu finden, dann ist eine Vermietung der OGs wirtschaftlich. Es ist jedoch zu bedenken, dass vermietet Flächen ein

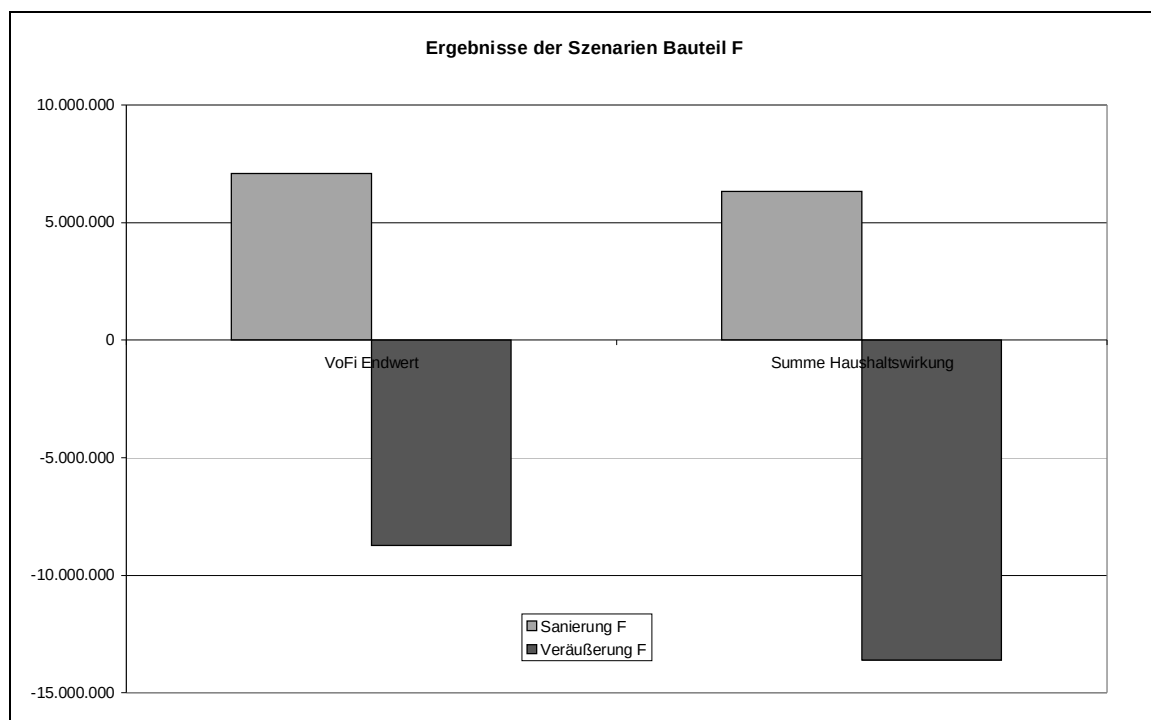
Ertragsrisiko in Form von Leerstandsrisiken beinhalten. Als durchschnittlicher Mietpreis ergibt sich ein Mietwert von 10,35 €/m² im Monat.

Fazit:

Eine eindeutige Aussage lässt sich nicht treffen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit hinreichender Sicherheit die tatsächliche Mieteinnahme und das Leerstandsrisiko beziffert werden können. Ebenso gibt es keine belastbare Aussage über Miethöhen für alternative Standorte.

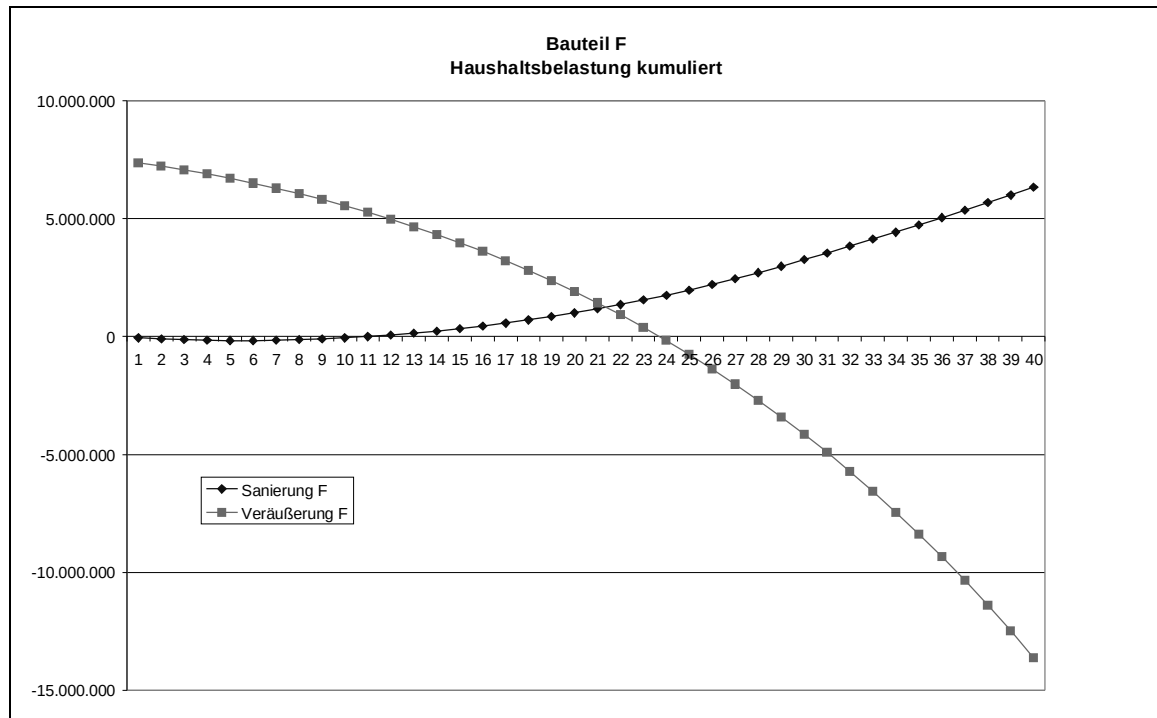
3.3 Bauteil F

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



Aufgrund der hohen Mieteinnahmen ist die Sanierung des Bauteils F wirtschaftlich sinnvoll und entlastet den Haushalt in der Summe. Die Rendite ist mit 0,9 % nicht sonderlich hoch. Es ist jedoch zu bedenken, dass die Rendite lediglich im Erdgeschoss des Bauteils erzielt wird und auf die Gesamtinvestition bezogen ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Rendite als außerordentlich gut zu bezeichnen. Die Mieteinnahmen dienen letztendlich dazu, die Unterbringung der städtischen Ämter im Bauteil F zu refinanzieren.

In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt dargestellt.



Die Sanierung belastet zunächst den Haushalt, führt aber bereits nach 6 Jahren zu positiven Erträgen. Dies führt dazu, dass die kumulierte Belastung des Haushalts nach 10 Jahren in eine Erwirtschaftung von Überschüssen umkippt.

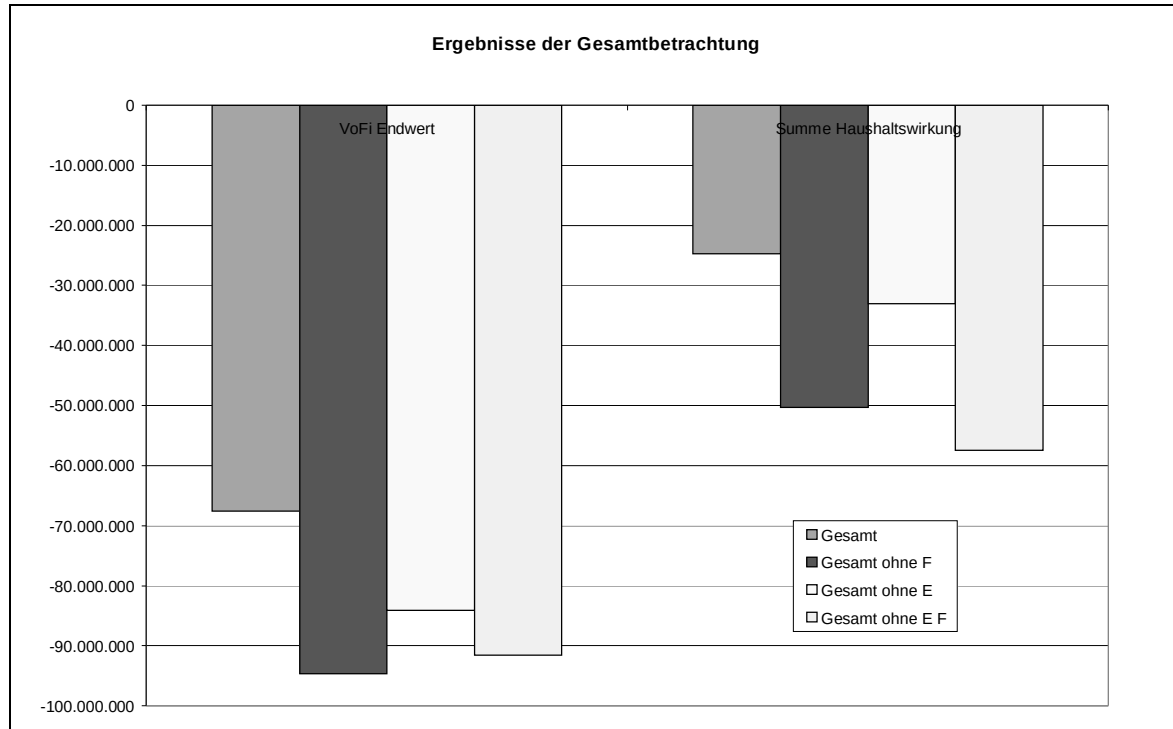
Fazit

Die Sanierung des Bauteils F belastet zunächst den Haushalt, führt aber sehr schnell zu einer positiven Haushaltswirkung. Die Wirtschaftlichkeit ist ebenfalls gegeben.

3.4 Gesamtbetrachtung

Im Folgenden wird eine Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung der Bauteile A-D vorgenommen.

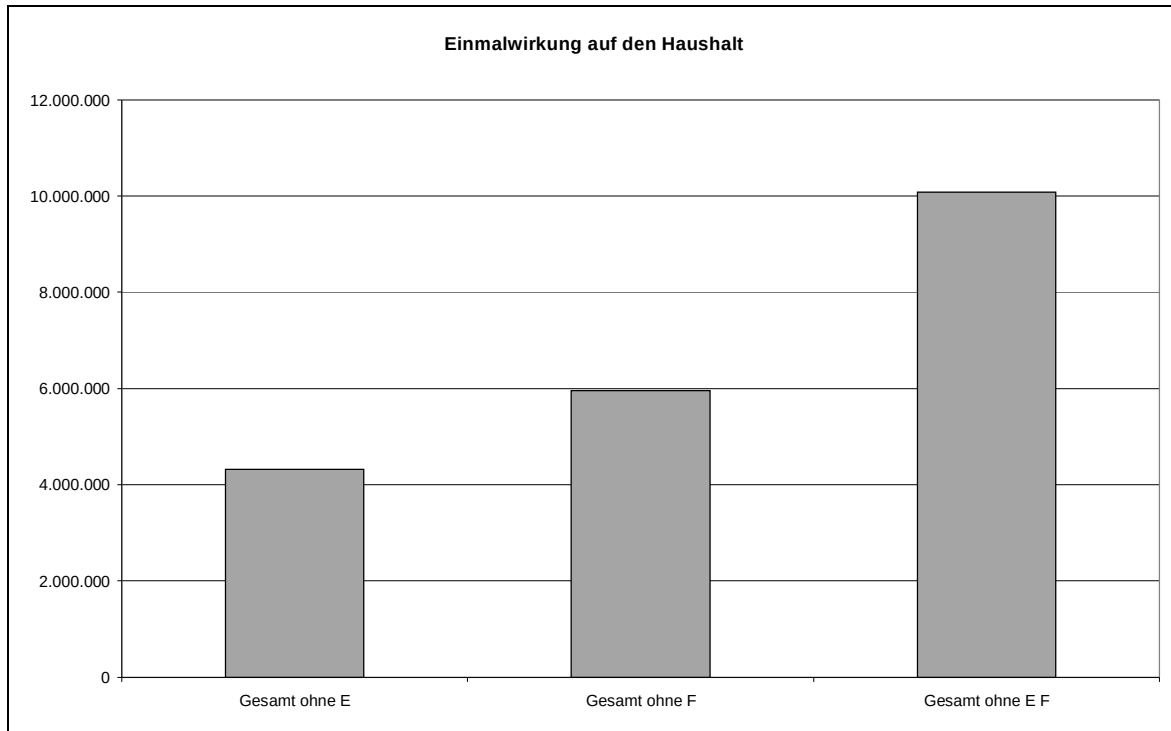
In der folgenden Grafik sind die Ergebnisse einer ganzheitlichen Betrachtung dargestellt.



Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Sanierung der Bauteile A-D und der gleichzeitige Verkauf der Bauteile E und F nicht sinnvoll. Anders ausgedrückt: Aufgrund der guten Mieteinnahmen tragen die Bauteile E und F dazu bei, die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich zu gestalten.

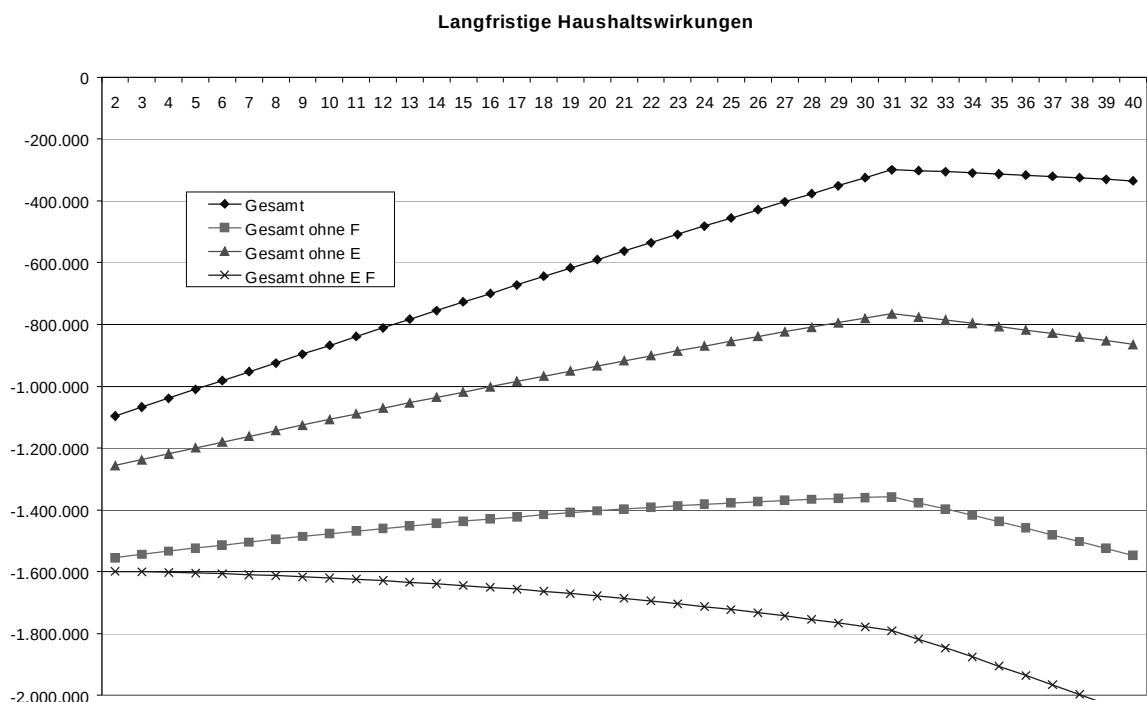
In der Haushaltsbetrachtung wird die Diskrepanz noch deutlicher. Die Gesamtsanierung belastet den Haushalt dauerhaft deutlich weniger als die Varianten mit Veräußerungserlösen.

In der folgenden Grafik sind die einmaligen Effekte aus den Veräußerungen im Jahr der Veräußerung dargestellt. Dargestellt sind die Erträge, also die Erlöse, die um die Buchwerte vermindert werden.



Die Veräußerung der Bauteile E und F führt im Verkaufsjahr zu einer nennenswerten Haushaltsentlastung. Dabei handelt es sich jedoch um einen Einmaleffekt, der unter Wirtschaftlichkeitsüberlegungen nicht in Anspruch genommen werden soll, wie im Folgenden dargelegt wird.

In der nächsten Abbildung sind die Auswirkungen der verschiedenen Szenarien auf den Haushalt dargestellt, die nach dem Jahr der Veräußerung eintreten.



Es ist deutlich zu erkennen, dass die Gesamtsanierung den Haushalt bereits in Jahr nach der Veräußerung weniger belastet als alle anderen Szenarien. Mit zunehmender Zeit divergieren die Belastungen, weil die Zinsbelastung für die anfänglichen Kredite immer geringer wird. Nach Wegfall der Zinsbelastung nach 30 Jahren sinken in allen Fällen die Belastungen aufgrund der unterstellten Inflation. Die eingenommenen Mieten der Bauteile E und F tragen erheblich dazu bei, die Belastungen zu verringern. Auf der anderen Seite sind erhebliche Anmietkosten dafür verantwortlich, dass die Aufwendungen in allen Szenarien höher sind als bei einer Gesamtsanierung.

4. Ergebnis

Unter der Annahme, dass die städtischen Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Tilgungs- und Zinsleistung nicht durch neue Kredite finanziert wird, ist eine Gesamtsanierung die richtige Entscheidung.

II. Ermittlung des wirtschaftlichen Verkaufspreises für die Immobilie Prinzipalmarkt 5

1. Fragestellung

Die Stadt Münster überlegt, die Immobilie Prinzipalmarkt 5 zu veräußern. Der Standort ist an die Fa. Petzhold vermietet. In den Obergeschossen nutzt die Stadt Münster Büroräumlichkeiten. Im Falle der Veräußerung sind für die städtischen Nutzungen Ersatzanmietungen zu tätigen. Unter Berücksichtigung der Kosten für die zusätzliche Anmietung wird derjenige Kaufpreis ermittelt, ab dem eine Veräußerung zu einer wirtschaftlichen Lösung für die Stadt Münster führt. Unterhalb dieses Grenzkaufpreises ist ein Verkauf unwirtschaftlich.

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.

Im vorliegenden Fall werden nicht zwei Investitionsprojekt mit einander verglichen, sondern es soll ein Kaufpreis bestimmt werden. Dazu wird im ersten Schritt der VOFI-Endwert der Investition ermittelt. Es werden also die Buchwerte und die gesamte mit der Immobilie verbundene Liquidität (Mieteinnahmen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten und Kapitalkosten) ermittelt. Mit diesen Daten wird der VoFi-Endwert ermittelt.

In einem zweiten Schritt – für das Verkaufsszenario - wird der VoFi-Endwert aus dem ersten Schritt vorgegeben und der Verkaufspreis, der diesen Endwert ergibt, ermittelt. Dieser Verkaufspreis stellt somit den Mindestpreis dar, den die Stadt Münster erzielen muss, wenn die Veräußerung wirtschaftlich sein soll.

3. Annahmen und Daten

Folgende Annahmen und Daten sind der Untersuchung zugrunde gelegt:

Abschreibungsdauer in Jahren	30
Zinsen	
Soll Zins	3,00%
Eigenkapitalverzinsung	3,00%
Habenzins	1,00%
Bilanzdaten	
Buchwert Grundstück	-
Buchwert Gebäude	-
Mieten	
Anmietung im Verkaufsfall	159.874
Vermietungserlöse	Information ist nicht öffentlich
Indizes	
Lohnkostensteigerung	1,5%
Indexsteigerung Anmietung	Anpassung der Miete bei Übersteigen des VPI um 10%
Indexsteigerung Anmietung	Anpassung der Miete bei Übersteigen des VPI um 5%
Baupreisindex	2,35%
VPI	1,5%

4. Ergebnis

Im ersten Schritt der Untersuchung wird ein VoFi-Endwert von 56,9 Mio. € bei einer Laufzeit von 40 Jahren erreicht. Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals beläuft sich auf 3,1% und liegt damit oberhalb der geforderten 3% und auch oberhalb der derzeitigen Refinanzierung der Stadt Münster am Kapitalmarkt. Somit ist aus diesem Blickwinkel der Verbleib der Immobilie im städtischen Portfolio wirtschaftlich vernünftig.

Im zweiten Schritt wurde der Kaufpreis bestimmt, der zum o. g. VoFi-Endwert führt. Dabei sind die Kapitalverzinsung des Liquiditätszuflusses aus dem Verkauf und die laufenden Mietzahlungen für die Ersatzanmietung ebenso in die Untersuchung eingeflossen wie die notwendigen Investitionen, das Gebäude vom Stadtweinhaus zu trennen.

Bei einem Kaufpreis, der mehrere Mio. € oberhalb des gutachterlichen Verkehrswertes liegt, ist ein Verkauf für die Stadt Münster attraktiv.¹

gez.
Dr. Deitmer

¹ Der ermittelte Grenzkaufpreis kann in nicht-öffentlicher Sitzung genannt werden.