



23. ÖPP-Forum am 29. Oktober 2014 in Düsseldorf

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau nach NKF Vorstellung Praxisleitfaden und Rechentool

Klaus Dohmen

Kompetenzzentrum Infrastrukturmaßnahmen und PPP-Task Force im Finanzministerium NRW

Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“

Eckpunkte für den Praxisleitfaden zur Analyse unterschiedlicher Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an kommunalen Gebäuden nach NKF

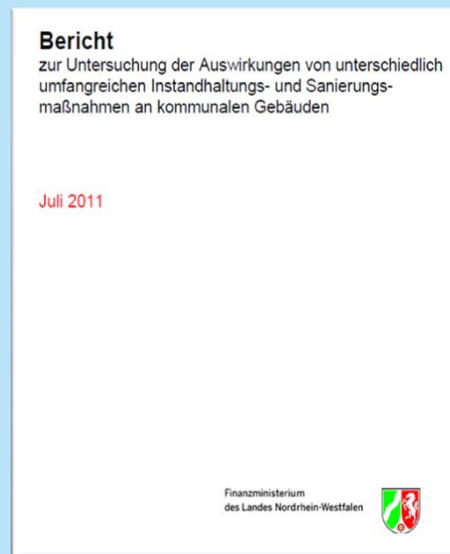
- Weiterentwicklung des Berichts zur Untersuchung der Auswirkungen von unterschiedlich umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an kommunalen Gebäuden aus dem Jahr 2011
 - **0-Variante** (Aufrechterhaltung der Verkehrssicherung und derzeitigen Funktion)
 - **Eigenrealisierungsvariante**
 - **ÖPP-Variante**
- Das Ressourcenverbrauchskonzept im Neuen Kommunalen Finanzmanagement (NKF)
Grundelement des NKF ist eine Orientierung am Ressourcenverbrauchskonzept im Zusammenspiel der drei NKF-Komponenten (Bilanz, Ergebnis- und Finanzrechnung).
- Zusammenführung von Immobilienwirtschaft und NKF in einem Gesamtkonzept mit Lebenszyklusbetrachtung

Methodenentwicklung, Erprobung, Leitfaden, Modell, Handbuch

2011

„Grundlagenbericht“

- Berechnungsbeispiele
- Theoretisches Modell
- Mülheim an der Ruhr
- Marienheide



2011

2011/12

Regionalkonferenzen;

Erprobungen:

- Schwelm
- Witten



2013/14

2013/14

Leitfaden mit Empfehlungen zum Aufbau von Vergleichen;

Veranstaltungen; **Erprobungen:**

- Greven
- Marl



Ergänzend als
optionales Angebot:
Rechenmodell und
Handbuch

2014/15

Leitfaden „Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau“

Anwendung der Instrumente bei kommunalen Pilotprojekten

Mülheim:	O-Variante / Sanierung / ÖPP	}	Grundlagen-Bericht 2011
Marienheide:	O-Variante / Sanierung / ÖPP		
Theoretisches Modell:	O-Variante / Sanierung / ÖPP		
Schwelm:	O-Variante / Sanierung / Neubau / ÖPP	}	Erprobung, Berichtserweiterung 2012/13
Witten:	O-Variante / Sanierung / ÖPP		
Geseke:	O-Variante / Sanierung / Neubau / ÖPP	}	Erprobung, Berichtserweiterung und Leitfaden 2013 -2014
Marl:	Sanierung / Neubau / ÖPP		
Greven:	O-Variante / Sanierung / Neubau / ÖPP		

Handlungsoptionen

Was?

Wie?

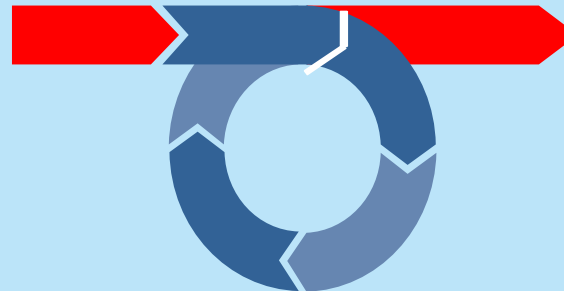
Ausgangslage

Realisierungs-varianten

Beschaffungs-varianten

Umsetzung

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Immobilienbestand – Anforderungen – bauliche Optionen – Finanzielle Ressourcen – | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Weiter-wie-bisher oder Investitionen ➤ Sanierung oder Neubau ➤ Zentral oder dezentral ➤ 0-Energie-Haus oder EnEV ➤ ... | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eigenrealisierung oder ÖPP ➤ Eigentum oder Miete? ➤ ... |
|---|--|--|



Berechnung

- ‡ „Eingangsdaten“ aus bisherigen Werten, begründeten Annahmen und geeigneten Prognosen, z.B.
 - Baukosten, Finanzierungsbedarf
 - Betriebskosten
 - Instandhaltung
- ‡ Gewichtung mit **Risikofaktoren nach Varianten**: Abbildung von Unterschieden bei den Risiken für die Kommune, z.B.
 - Kalkulationssicherheit bei Neubau generell höher als bei Sanierung
 - Übertragung von Kostenrisiken auf ÖPP-Partner
- ‡ Kostenfortschreibungen mit geeigneten und differenzierten Indizes (z.B. nach Stat. Bundesamt: Baupreise, Energie, „Lebenshaltung“)
- ‡ **Lebenszyklus-Betrachtung**, z.B. 25 Jahre
 - alle Kosten(-unterschiede)
 - alle Jahre
- ‡ Barwertberechnung zur Berücksichtigung zeitlicher Unterschiede





Berechnung

Eigenrealisierung_Sanierung

Definition Parameter	Konstante	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2044	2045
Neue Restnutzungsdauer	72 Jahre									
Planmäßig, linearer Abschreibungsbetrag pro Jahr Gebäude	153.199 Euro									
Planmäßig, linearer Abschreibungsbetrag Gebäude pro Jahr nach Sanierung	Euro		-	-	153.199	153.199	153.199	153.199	153.199	153.199

Buchwertentwicklung des Gebäudes

Buchwert am Betrachtungsende

Buchwert des Gebäudes zu Beginn des Jahres	Euro	6.000.000	5.812.500	11.217.818	10.877.119	10.723.920	10.570.721	6.740.750	6.587.551
Abschreibungsbetrag pro Jahr Gebäude vor und nach Sanierung	Euro	187.500	187.500	340.699	153.199	153.199	153.199	153.199	153.199
Buchwert des Gebäudes Ende des Jahres	Euro	5.812.500	5.625.000	10.877.119	10.723.920	10.570.721	10.417.522	6.587.551	6.434.352

Variantspezifische Kosten während der Bauphase

Kosten für Interimsunterbringung	25.000 Euro								
Nicht aktivierbare Kosten während der Bauphase	Euro		-	-	100.000	-	-	-	-
Risikofaktor Interimslösung	0,00% %								
Kosten für Interimslösung & Nicht aktivierbare Kosten	Euro		25.000	25.000	-	-	-	-	-
Abrisskosten	25.000 Euro								
Abrisskosten	Euro								

Betriebskosten vor Sanierung (aus 0 Variante)

Gesamtbetriebskosten 0 Variante	Euro	623.858	636.335	649.061	662.043	675.283	688.789	1.130.032	1.152.632
Instandhaltungskosten 0 Variante	Euro	29.453	30.042	30.642	31.255	31.880	32.518	53.349	54.416
Gesamtkosten 0 Variante ohne Instandhaltungskosten vor Sanierung	Euro	594.405	606.293	-	-	-	-	-	-

Betriebskosten nach Sanierung

Risikofaktor Energiekosten für Positionen [6411; 6413; 6415]	5,00% %								
Preisindex Energiekosten für Positionen [6411; 6413; 6415]	Index								
Energiekosten	Euro								
Risikofaktor Betriebskosten für alle übrigen Positionen	5,00% %								
Preisindex Betriebskosten für alle übrigen Positionen	Index								
Betriebskosten	Euro								
Instandsetzungskosten - gleichmäßige Verteilung [6340]	11.875 Euro p.a.								
Außerplanmäßige Instandhaltung [6340]	Euro								
Risikofaktor Instandhaltungskosten für Positionen [6340]	5,00% %								
Preisindex Instandhaltungskosten für Positionen [6340]	Index								
Instandhaltungskosten	Euro								

Aufwand und Erträge

(Barwert-)Summe aller Jahre

Eigenrealisierung_Nebau										
Definition Parameter	Konstante	Einheit	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2044	2045
Neue Restnutzungsdauer	72 Jahre									
Planmäßig, linearer Abschreibungsbetrag pro Jahr Gebäude	153.199 Euro									
Planmäßig, linearer Abschreibungsbetrag Gebäude pro Jahr nach Sanierung	Euro		-	-	153.199	153.199	153.199	153.199	153.199	153.199
Buchwertentwicklung										
Buchwert des Gebäudes zu Beginn des Jahres	Euro	6.000.000	5.812.500	11.217.818	10.877.119	10.723.920	10.570.721	6.740.750	6.587.551	
Abschreibungsbetrag pro Jahr Gebäude vor und nach Sanierung	Euro	187.500	187.500	340.699	153.199	153.199	153.199	153.199	153.199	
Buchwert des Gebäudes Ende des Jahres	Euro	5.812.500	5.625.000	10.877.119	10.723.920	10.570.721	10.417.522	6.587.551	6.434.352	
Betriebskosten vor Sanierung (aus 0 Variante)										
Gesamtbetriebskosten 0 Variante	Euro	623.858	636.335	649.061	662.043	675.283	688.789	1.130.032	1.152.632	
Instandhaltungskosten 0 Variante	Euro	29.453	30.042	30.642	31.255	31.880	32.518	53.349	54.416	
Gesamtkosten 0 Variante ohne Instandhaltungskosten vor Sanierung	Euro	594.405	606.293	-	-	-	-	-	-	
Betriebskosten nach Sanierung										
Risikofaktor Energiekosten für Positionen [6411; 6413; 6415]	5,00% %									
Preisindex Energiekosten für Positionen [6411; 6413; 6415]	Index									
Energiekosten	Euro									
Risikofaktor Betriebskosten für alle übrigen Positionen	5,00% %									
Preisindex Betriebskosten für alle übrigen Positionen	Index									
Betriebskosten	Euro									
Instandsetzungskosten - gleichmäßige Verteilung [6340]	11.875 Euro p.a.									
Außerplanmäßige Instandhaltung [6340]	Euro									
Risikofaktor Instandhaltungskosten für Positionen [6340]	5,00% %									
Preisindex Instandhaltungskosten für Positionen [6340]	Index									
Instandhaltungskosten	Euro									

Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen im kommunalen Hochbau

Aktuelles und Ausblick

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gemäß der Methode des Leitfadens als „Normalfall“ für alle geeigneten Investitionsvorhaben

- WU-NKF-Rechenmodell, Handbuch

- Beratungsangebot

- Bundesebene

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Klaus Dohmen

Kompetenzzentrum Infrastrukturmaßnahmen und PPP-Task Force

Finanzministerium NRW

E-Mail: klaus.dohmen@fm.nrw.de

www.ppp.nrw.de