

*„Mit der DKC-WU erhalten Sie das  
professionelle Entscheidungswerkzeug  
für Ihre Infrastrukturprojekte!“*

Kommunales Bauen –  
Haushaltssicher in die Zukunft entscheiden

## **Basis-WU für den Fachbereich Finanzen**

*Bewährte Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für Ihre Infrastrukturprojekte*

**DKC**  
Kommunalberatung GmbH



**DKC bietet innovative Lösungen zur Entscheidungsfindung**

## Ihre Immobilienaufgabe

### Neubau oder Sanierung?

Ihr Rathaus, Ihre Schule, das Schwimmbad sind in die Jahre gekommen. Marode Sanitäranlagen, mangelnde Barrierefreiheit, hohe Heizkosten können mit den begrenzten Haushaltszuweisungen der Bauunterhaltung nicht nachhaltig beseitigt werden. Eine Grundsatzentscheidung muss getroffen werden.

### Lohnt sich eine Erweiterung im Bestand?

Mehr Schüler als erwartet, neue pädagogische Leitlinien für eine zukunftsfähige Bildung, neue kommunale Aufgaben: Es gibt viele Anlässe für eine notwendige Erweiterung bestehender Gebäude. Aber lohnt es sich, die bestehenden Gebäude zu erweitern, lassen sie überhaupt eine sinnvolle Erweiterung zu? Wäre ein Abbruch und Neubau nicht wirtschaftlicher? Das ist nicht nur eine Frage der Baukosten!

### Sanierung trotz Haushalts-sicherung: geht das?

Die Haushaltslage zwingt zum Sparen. Aber eine auf das Notwendigste reduzierte Gebäudebewirtschaftung kostet mittelfristig mehr als sie spart. Die Rechtsaufsicht beurteilt Vorhaben nach den Grundsätzen der Haushaltsführung: Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit. Aber wie wird Wirtschaftlichkeit ermittelt?

### Dringende Aufgaben, aber kein Personal?

Lange Jahre wurde die Gebäudewirtschaft Opfer von Sparzwängen: Hohe Belastungen der Mitarbeiter, Krankenstände und Ausfälle sind die Folge. Und jetzt eine Grundsanierung, ein Neubau? Wer soll das machen? Gibt es Möglichkeiten, trotzdem die Herausforderungen erfolgreich zu meistern?

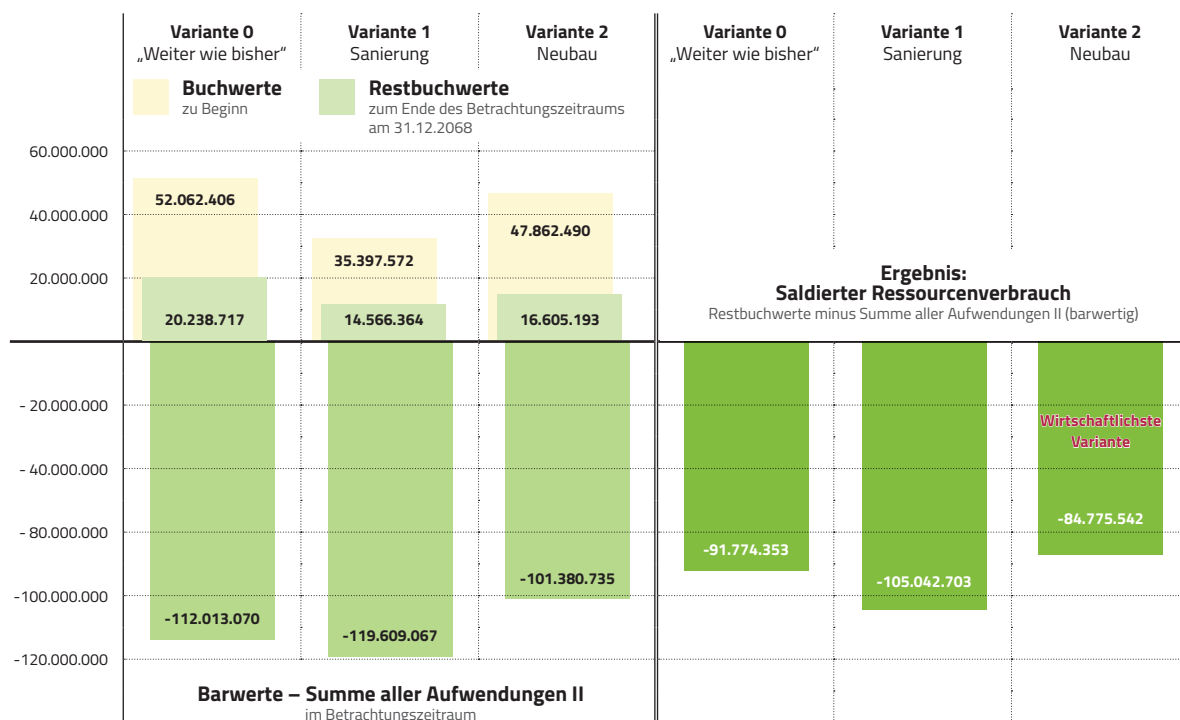
# DKC Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU)

Ergebnisauswertung am Beispiel von Verwaltungsgebäuden –  
Berechnung des Ressourcenverbrauchs

Ressourcenverbrauch <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">1</span>		Variante 0 „Weiter wie bisher“	Variante 1 Sanierung	Variante 2 Neubau
<b>Buchwertentwicklung</b>				
Buchwert zu Beginn	31.12.18	16.129.209	16.129.209	16.129.209
Sonderposten Buchwert zu Beginn	31.12.18	-3.561.345	-3.561.345	-3.561.345
Gründerwerb		11.880.000	8.100.000	0
Aktivierbare Investitionskosten		27.614.542	14.729.708	35.294.626
<b>Zwischensumme Buchwerte zu Beginn</b>		<b>52.062.406</b>	<b>35.397.572</b>	<b>47.862.490</b>
<b>Abschreibungen/Auflösungen</b> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">2</span>	nominal	<b>-31.823.689</b>	<b>-20.831.208</b>	<b>-31.257.297</b>
<b>Restbuchwert nach Auflösung Sopo zum Ende</b> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">3</span>	31.12.68	<b>20.238.717</b>	<b>14.566.364</b>	<b>16.605.193</b>
verbleibende Restnutzungsdauern	Altbau / Neubau	25	24	33
<b>Laufende Aufwendungen I</b>				
Bauunterhaltungskosten	barwertig	-26.023.767	-25.575.778	-22.090.501
Medienkosten (Energiekosten)	barwertig	-11.097.292	-11.217.609	-8.972.979
Kosten Betriebsleistungen	barwertig	-16.266.942	-15.214.889	-13.465.414
Kosten Anmietungen	barwertig	-22.855.867	-45.206.624	-22.855.867
<b>Zwischensumme</b>		<b>-76.243.868</b>	<b>-97.214.900</b>	<b>-67.384.762</b>
<b>Abschreibungen/Auflösungen</b>	barwertig	<b>-22.221.006</b>	<b>-14.964.202</b>	<b>-20.943.888</b>
<b>Summe der Aufwendungen I</b>		<b>-98.464.874</b>	<b>-112.179.102</b>	<b>-88.328.650</b>
<b>Laufende Aufwendungen II</b>				
Summe der Aufwendungen I		-98.464.874	-112.179.102	-88.328.650
<b>Finanzierungskosten</b>				
Zinsen Investitionskredite	barwertig	-13.548.196	-7.429.966	-13.052.085
Zinsen Liquiditätskredite	barwertig	0		
<b>Barwerte – Summe aller Aufwendungen II</b>		<b>-112.013.070</b>	<b>-119.609.067</b>	<b>-101.380.735</b>
<b>Ressourcenveränderung</b>				
Buchwert zum Ende	31.12.68	20.238.717	14.566.364	<span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px;">5</span> 16.605.193
Summe der Aufwendungen		-112.013.070	-119.609.067	-101.380.735
<b>Saldierter Ressourcenveränderung</b>		<b>-91.774.353</b>	<b>-105.042.703</b>	<b>-84.775.542</b>

Wirtschaftlichste  
Variante

Ermittlung des saldierten Ressourcenverbrauchs



## Die Lösung

## Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen von DKC

### ✓ Empfehlung zur wirtschaftlichsten Realisierung

Auf Grundlage weniger, zentraler Daten aus Ihrer Gebäudewirtschaft und Kämmerei werden die Vor- und Nachteile von Sanierungs-, Modernisierungs-, Neubau- und Mietlösungen im Hinblick auf Bau- und Betriebskosten ermittelt und Empfehlungen zur wirtschaftlichsten Umsetzung gegeben.

### ✓ Empfehlung der Variante mit dem höchsten Vermögenswert

Es wird die Variante ermittelt, die im Verhältnis zu den dafür erforderlichen Aufwendungen den höchsten Vermögenswert am Ende der Betrachtungsperiode (in der Modellrechnung das Jahr 2068) aufweist („Saldierter Ressourcenverbrauch“).

### ✓ Prognose der Haushaltsbelastungen

Die Belastungen des Ergebnis- und Finanzhaushalts infolge ausgewählter Maßnahmen sowie die Veränderungen der Bilanz werden transparent und individuell ermittelt. Hierauf gestützt können mittel- und langfristige Entscheidungen durch die Politik getroffen werden.

### ✓ Bewertung von Risiken und qualitativen Kriterien

Bei jedem Vorhaben verbleiben Risiken, jedes Vorhaben hat Grenzen der Machbarkeit. Unsicherheiten in der Sanierung oder beim Neubau eines Gebäudes, werden in der Untersuchung erfasst, methodisch bewertet und zusammen mit den wirtschaftlichen Ergebnissen Grundlage für unsere Empfehlung.

### ✓ Argumentation für die Rechtsaufsicht

Rechtsaufsichten prüfen auf Grundlage der Rechtsnormen: Eine richtige Anwendung und Darstellung ist der Schlüssel zur Genehmigung!

### ✓ Vermeiden von Rückforderungen von Zuwendungen (Fördermitteln)

Durch eine methodisch gesicherte Erfassung der wirtschaftlichen Vorteile im Beschaffungsvergleich kann das Risiko der Rückforderung von Fördermitteln erheblich gesenkt werden.

- 1 Auswahl der zu untersuchenden Varianten „Weiter wie bisher“, Sanierung oder Neubau.
- 2 Abbildung der Vermögensposition und der Veränderungen im Betrachtungszeitraum.
- 3 Die laufenden Aufwendungen werden über den Lebenszyklus in der WU berücksichtigt und in den verschiedenen Varianten verglichen.

- 4 Vergleich der Finanzierungsaufwendungen (Zinsen auf Kassen- oder Investitionskredite).
- 5 Im Rahmen eines Barwertvergleiches wird die wirtschaftlichste Variante im Hinblick auf den kommunalen Ressourcenverbrauch über den Betrachtungszeitraum berechnet und mit den weiteren Varianten verglichen.  
**Der niedrigste Ressourcenverbrauch (Vermögensbetrachtung) entspricht der wirtschaftlichsten Variante.**

## Basis-WU zum Pauschalpreis

### Voraussetzungen:

- Egal, ob Rathaus, Kita, Schule oder Schwimmbad: Es handelt sich um ein einzelnes zu sanierendes bzw. zu erweiterndes Gebäude im Bestand – bei einem Gebäudeensemble bitten wir um Abstimmung der Komplexität.
- Die vorgesehene Erweiterung kann auf dem bestehenden Grundstück umgesetzt werden.
- Das Bestandsgebäude kann während der Sanierung / des Neubaus weiter genutzt werden  
*Sie wollen wissen,*
- ob eine Sanierung, ein Neubau, oder eine Mietlösung die wirtschaftlichste Variante ist  
*oder*
- welche Vor- oder Nachteile eine Generalunternehmer- oder Totalunternehmervergabe gegenüber einer Eigenrealisierung hat.

### Erforderliche Daten:

- Die Flächen des Bestandsgebäudes sind bekannt – insbesondere die Nutzfläche NUF und die Brutto-Grundfläche BGF
- Die Flächen des Bestandsgrundstücks und – bei einem Neubau auf einem anderen Grundstück – die Fläche des neuen Grundstücks sind bekannt,
- bei Nutzung eines neuen Grundstücks der Kaufpreis bzw. die Pacht,
- der aktuelle Restbuchwert, die Restnutzungsdauer und die laufende Abschreibung für das Gebäude sind bekannt – z. B. aus der Anlagenbuchhaltung – ebenso der Wert des Grundstücks im Bestand.
- Wenn Fördermittel genutzt wurden, auch die Sonderposten benennen.
- Eine Baukostenschätzung für die Sanierung, den Neubau oder die Erweiterung liegt vor, (falls dies nicht oder nur teilweise der Fall ist, sprechen Sie uns bitte an)  
*oder*
- die Konditionen für eine Anmietung sind bekannt,
- die Strom- und Heizenergieverbräuche der letzten Jahre liegen vor – z. B. aus der Rechnung des Versorgers,
- die aufgewendeten Mittel der letzten Jahre für Wartung / Instandhaltung sind bekannt – z. B. aus der Gebäudewirtschaft / dem Haushalt.

### Zusätzliche Leistungen:

- Liegen die Sanierungskosten nicht vor, können diese durch die DKC gegen Aufwandsentschädigung ermittelt werden.
- Falls Termine vor Ort (Projektgruppensitzungen, Ergebnis- und Gremienpräsentationen) von der Kommune gewünscht sind, werden diese separat nach Aufwand berechnet.

## Unsere Basis-WU zum Pauschalpreis

Der Aufwand richtet sich nach der Komplexität der Aufgabe. Aber unsere Erfahrung zeigt, dass die Anforderungen seitens der Kommunen häufig überschätzt werden. Die DKC Mitarbeiter/innen sind erfahren und geübt in der Ausarbeitung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und können diese schnell und effizient für Sie erstellen.

*Erfüllt Ihr Anliegen die Kriterien unserer Checkliste, erstellen wir für Sie unsere*  
**Basis-WU zu einem Pauschalpreis von**

**3.570,00 €**  
Brutto inkl. MwSt.

Sie entscheiden, ob Sie einen Variantenvergleich „Sanierung oder Neubau“, oder einen Beschaffungsvariantenvergleich „Eigenrealisierung – GU / Totalunternehmervergabe“ benötigen. Hierfür bekommen Sie eine vollständige Bewertung der Wirtschaftlichkeit und der Auswirkungen auf den Haushalt. Sollten Sie ergänzend beides oder zusätzlich eine Nutzwertanalyse benötigen, stimmen wir den Aufwand gemeinsam ab.

## Effizienz aus Erfahrung

Wirtschaftlichkeit lässt sich berechnen: Von einfachen Amortisationsrechnungen bis zu komplexen Cashflow-Modellen. Der Erfolg hängt nicht von der Komplexität ab, sondern von der richtigen Wahl der Methodik! Seit 1997 haben wir über 200 Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Kommunen und kommunale Unternehmen erstellt.

*Wir wissen, was zu tun ist.*

## Kontakt & Ansprechpartner

*Falls Sie Fragen zu unserem Angebot haben oder mit uns die nächsten Schritte abstimmen wollen, kontaktieren Sie bitte unseren Seniorberater Herrn Michael Bartoschek. Er steht Ihnen für alle Fragen rund um die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur Verfügung.*

**Michael Bartoschek**

T 0211 749022-34

F 0211 749022-39

michael.bartoschek@dkc-kommunalberatung.de