

PKF FASSELT SCHLAGEWirtschaftsprüfungsgesellschaft
SteuerberatungsgesellschaftWirtschaftsprüfung &
Beratung**Memorandum**

An:	Stadt Schwelm	Datum:	24.02.2014
	Herrn Bürgermeister Stobbe	Von:	Andreas Schollmeier StB
		Unser Zeichen:	1179271/29240/wv

BewertungsgrundlagenInhaltsverzeichnis

	<u>Seiten</u>
A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Methodische Vorgehensweise und getroffene Annahmen	2
I. Kosteneinsparungen aus Sicht der Stadt	2
II. Erwartete Kosten für die Anmietung der Dreifeldsporthalle	3
III. Erwartete Kostenersparnisse aus den geschlossenen Standorten	4
IV. Veräußerungserlöse und Abrisskosten	4
V. Diskontierungszinssatz	4
C. Ermittlung der Barwerte / Nominalwerte	5
D. Zusammenfassendes Ergebnis	5

PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft · Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft · Rechtsanwälte
 Tel. +49 203 30001-0 | Fax +49 203 30001-50 | www.pkf-fasselt.de
 Niederlassung Duisburg | Schifferstraße 210 | 47059 Duisburg | Postfach 100462 | 47004 Duisburg

Partner:

WP StB Christoph Balk	WP Dieter Hanxleden	WP StB Christian Müller-Kemler	WP StB Dr. Christoph Swart	Gesellschaftsangaben
WP StB Oliver Beier	WP StB Wolfgang Hofmann	WP StB CPA Thomas Pannenbäcker	WP StB Erich Thum	Rechtsform:
WP StB Rainer Cech	WP StB Franklin Hüniger	WP StB Bernd Pethke	WP StB CPA Santosh Varughese	Partnerschaftsgesellschaft
WP StB Thomas Diederich	WP StB Gisa Johannes	WP RA StB Peter Pflugfelder	WP StB Frank Villwock	Sitz: Berlin
StB Thomas Donsbach	WP RA StB Ralph van Kerkom	WP StB Thomas Rauert	WP StB Corinna Warlich	Registergericht:
WP StB Dr. Marian Ellerich	WP RA StB Wolfgang van Kerkom	WP StB Arnd Schienstock	StB Horst Wörner	Amtsgericht Charlottenburg
WP RA StB Dr. Martin Fasselt	WP StB Robert Krimphoff	WP StB Peter Schinnerling	WP StB CPA Max Zünkler	PR Nr. 645 B
WP StB Wolfgang Fenn	WP RA StB Dr. Michael Kußmann	WP RA StB Kai Schöneberger		Registriert beim PCAOB
WP StB Thomas Gerber	WP StB Urte Lickfett	WP RA StB Dr. Peter Schöneberger		
WP StB Helmut Grabe	RA StB Frank Moormann	WP StB Eva Maria Stenger		

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Wir sind von der Stadt Schwelm (nachfolgend auch als „**Stadt**“ bezeichnet) beauftragt worden, die folgenden Barwerte zu ermitteln:

- Kosten aus der langfristigen Anmietung einer neuen Sporthalle (Dreifeldsporthalle);
- Kostenersparnisse durch Schließung sanierungsbedürftiger Sporthallen über denselben Zeitraum.

Unsere Arbeiten waren auftragsgemäß darauf ausgerichtet, auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und der von der Stadt getroffenen Annahmen die Barwerte so zu ermitteln, als wenn eine Investitionsrechnung durchzuführen wäre. Eine Plausibilisierung des von der Stadt vorgelegten Datenmaterials und der darauf basierenden Annahmen haben wir auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Die Ermittlung der Barwerte geht von der Methodik und Vorgehensweise zur Bewertung von Investitionen aus, wie sie in den Grundsätzen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) niedergelegt sind.

Bei unseren Berechnungen haben wir als technischen Bewertungsstichtag den 01.01.2014 und als eigentlichen Bewertungsstichtag den 30.09.2014 (unter Berücksichtigung der Aufzinsung um 272 Tage) unterstellt.

Für unsere Tätigkeit haben uns im Wesentlichen folgende Unterlagen der Stadt Schwelm zur Verfügung gestanden:

- Aktuell vorliegendes Angebot für die langfristige Anmietung einer Dreifeldsporthalle von Januar 2014;
- Berechnungen der möglichen Kostenersparnisse bei Nutzungsaufgabe von Schließung sanierungsbedürftiger Sporthallen über denselben Zeitraum mit Stand vom 18. November 2013 (Kostenermittlung Sporthallen (18 11 13).xlsx).

Daneben sind uns weitere mündliche Erläuterungen von Herrn Stobbe (Bürgermeister der Stadt Schwelm), Herrn Schweinsberg (Kämmerer der Stadt Schwelm), Herrn Striebeck (Leitung Immobilienmanagement der Stadt Schwelm) und Herrn Eibert (Leitung Fachbereich Jugend und Soziales) erteilt worden.

B. Methodische Vorgehensweise und getroffene Annahmen

I. Kosteneinsparungen aus Sicht der Stadt

Für die vergleichende Betrachtung geht die Stadt davon aus, dass im Falle einer langfristigen Anmietung der noch zu errichtenden Dreisportfeldhalle - über die effektive Anmietung ist von städtischer Seite noch keine Entscheidung getroffen worden - neben der angedachten Verlagerung heutiger Kapazitäten sowohl auf die Dreifeldsporthalle als auch auf die nachhaltig verbleibenden heutigen Standorte eine Verbreiterung des Nutzungsangebots für die örtlichen Sportvereine bzw. für die sportlichen Aktivitäten der Bürger von Schwelm einhergeht.

Bei dieser Sichtweise geht es der Stadt folglich nicht vorrangig um die Benennung und um den Zeitpunkt der Schließung derzeit in der Diskussion befindlicher Sporthallen. Gegenstand der hier relevanten Überlegungen ist vielmehr die Quantifizierung von zu erwartenden Kostenersparnissen bzw. Mehrkosten, die aus der Kombination von Schließung bzw. Fortführung bestehender Sporthallen und geplanter Anmietung der Dreifeldsporthalle entstehen können.

Die Stadt geht bei den zu erwartenden Kostenersparnissen aus der Rückführung vorhandener Sporthallen-Kapazitäten davon aus, dass entsprechend prognostizierte Unterhaltungs- und Sanierungsinvestitionen insoweit fortfallen und keine laufenden Kosten für die Bereitstellung möglicher Ersatzkapazitäten notwendig sind.

Bei der Berechnung der Kostenersparnisse ist durchschnittlich von folgenden Kostensteigerungen p.a. ausgegangen worden:

- Baukosten und Instandhaltung: 1,74 %;
- Energiekosten: 4,88 %;
- Betriebskosten und Sonstiges: 1,56 %.

Über diese laufenden Kostenersparnisse hinaus wurden von der Stadt bei der Berechnung auch Kostenersparnisse durch nicht mehr durchzuführende Instandhaltungskosten berücksichtigt. Diese wurden nach der sog. Petersschen Formel anhand der Herstellungskosten einer neuen Einfeldsporthalle geschätzt. So ergibt sich bei Herstellungskosten für eine „fiktiv“ neue Einfeldsporthalle (827 m²) in Höhe von 1,2 Mio. EUR ein Instandhaltungsbedarf in Höhe von EUR 22.500,00 p.a.

Diesem Wert haben wir die jährlichen Abschreibungen der jeweiligen Standorte gegenübergestellt. Diese weichen je nach Bauart und Alter von dem ermittelten durchschnittlichen Instandhaltungsbedarf ab. Betrachtet man allerdings die Summe der Abschreibungen für alle Standorte, so entsprechen die durchschnittlichen jährlichen Abschreibungen den durchschnittlich angenommenen Instandhaltungskosten in Höhe von EUR 22.500,00 p.a.

Geht man davon aus, dass die Abschreibungen dem jährlichen Wiederbeschaffungsbedarf der Sporthallen entsprechen, kann die Schätzung der jährlichen Instandhaltungskosten unter Anwendung der sog. Petersschen Formel bei angenommenen Herstellungskosten in Höhe von 1,2 Mio. EUR als plausibel bezeichnet werden. Die Annahme der Herstellungskosten beruht auf beobachtbaren Marktdaten vergleichbarer Sporthallen und entspricht nach unserer Ansicht einem vorsichtig gewählten Ansatz, der im unteren Bereich dessen liegt, was an jährlichen Unterhaltungskosten für eine seit vielen Jahren bestehende und durchgängig genutzte Sporthalle erwartet werden muss. Es spricht deshalb manches dafür, dass die Stadt ein durchaus höheres Einsparpotenzial aus der Schließung in der Diskussion stehender Sporthallen generieren wird.

II. Erwartete Kosten für die Anmietung der Dreifeldsporthalle

Die Stadt geht bei der Dreifeldsporthalle von einer Anmietung über einen Zeitraum von bis zu 20 Jahren aus. Etwaige Mietverlängerungs- und Kaufoptionen im Nachgang dieses Zeitraums wurden nicht berücksichtigt. Für den anfallenden Mietzins einschließlich der vom Mieter Stadt zu tragenden Betriebs-, Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten wird von einem vollen Vorsteuerabzug ausgegangen.

Die Netto-Mietkosten sollen anfänglich (im Jahr 2014) EUR 156.000,00, die Betriebs-, Personal-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sollen rd. EUR 125.000,00 und damit die Kosten für den Neubau in Höhe von insgesamt rd. EUR 281.000,00 betragen. Dabei wird von jährlichen Kostensteigerungen in Höhe von 1,2 % p.a. ausgegangen, sodass am Ende der Mietlaufzeit (im Jahr 2033) die jährlichen Gesamtkosten rd. EUR 352.000,00 betragen.

Darüber hinaus fallen laut Stadt im Jahr 2014 Kosten für ein Blockheizkraftwerk in Höhe von EUR 50.000,00 und für Erschließung in Höhe von EUR 206.000,00 an.

III. Erwartete Kostenersparnisse aus den geschlossenen Standorten

Zum 31. Dezember 2013 werden die laufenden Betriebskosten (ohne Abschreibungen, kalkulatorische Kosten und Instandhaltungskosten) für drei zu schließende Standorte wie folgt prognostiziert:

EUR 161.991,00

Die zu erwartenden Kostenersparnisse im Zeitpunkt der Stilllegung betragen (inkl. Instandhaltungskosten und Kostensteigerungen):

EUR 240.960,00

Am Ende der Mietzeit (im Jahr 2033) betragen die Kostenersparnisse (inkl. Instandhaltungskosten und Kostensteigerungen):

EUR 322.709,00

IV. Veräußerungserlöse und Abrisskosten

Die Stadt geht nach der Schließung der jeweiligen Standorte davon aus, dass die dort vorhandenen Kapazitäten in Zukunft nicht mehr vorgehalten werden müssen. Die Stadt wird nach der Schließung der jeweiligen Standorte prüfen, ob und inwieweit eine Veräußerung möglich ist. Da die Stadt zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Kenntnis über die mögliche weitere Verwendung der geschlossenen Standorte hat, wurden weder Veräußerungserlöse noch Abrisskosten bei der Berechnung berücksichtigt.

V. Diskontierungszinssatz

Die Barwerte werden durch Diskontierung der künftigen Kostenersparnisse bzw. Kosten auf den Bewertungsstichtag ermittelt. Als Diskontierungszinsfuß ist die Rendite einer zur Investition adäquaten Alternativanlage anzusetzen. Für die Ermittlung des Barwerts wurde ein Diskontierungszinsfuß in Höhe von 3,80 % angenommen.

C. Ermittlung der Barwerte / Nominalwerte

Auf Basis der oben dargestellten Annahmen ermitteln sich die Barwerte / Nominalwerte zum 30. September 2014 wie folgt:

- Neubau einer Dreifeldsporthalle
EUR 4.672.744,00 (Barwert) / EUR 6.558.238,00 (Nominalwert);
- Kostenersparnisse durch Schließung sanierungsbedürftiger Sporthallen:
EUR 3.368.444,00 (Barwert) / EUR 5.014.411,00 (Nominalwert).

Hieraus ergibt sich eine **Kostenüberdeckung in Höhe von EUR 1.304.300,00 (Barwert) / EUR 1.543.828,00 (Nominalwert)**, welche einer zusätzlichen Kostenbelastung der Stadt von:

- jährlich EUR 65.215,00 (Barwert) / EUR 77.191,00 (Nominalwert) bzw.
- monatlich EUR 5.435,00 (Barwert) / EUR 6.433,00 (Nominalwert) entspricht.

D. Zusammenfassendes Ergebnis

Die Stadt kann unter den oben dargestellten Annahmen aus ihren Kostenersparnissen nicht die finanziellen Mittel bereitstellen, die für die langfristige Anmietung einer neuen Dreifeldsporthalle erforderlich sind. Es verbleibt eine Kostenüberdeckung, die zu künftigen finanziellen Belastungen führt.

Trotz der vorgenannten festgestellten Kostenüberdeckung ist die Stadt nach eigenen Aussagen weiterhin bemüht, Wege zu suchen, mögliche Kostenüberdeckungen durch beispielsweise weitere Kosteneinsparungen oder neue Sponsoren zu kompensieren.