

Folgekosten einer Kernsanierung des Theaters hier: Abschreibungen

Das Theatergebäude wird zum Zeitpunkt der Sanierung in 2018 mit einem Restbuchwert von rd. 3,5 Mio € bilanziert. Die angesetzte Restnutzungsdauer beträgt noch 35 Jahre, da in der Eröffnungsbilanz die längst zulässige Nutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt wurde.

Soweit ein Vermögensgegenstand vor dem Ablauf der geplanten Nutzungsdauer nicht mehr nutzbar ist, ist eine Abschreibung und Verrechnung des Restbuchwertes direkt mit der allgemeinen Rücklage vorzunehmen. Bei der beabsichtigten Kernsanierung ist jedoch zu berücksichtigen, dass Bestandteile der alten Anlage, wie zum Beispiel tragende Bauteile, weiterhin genutzt werden. Diese sind dann entsprechend zu bewerten und bleiben als Restbuchwert in der Bilanz erhalten. Die Herstellkosten der neuen Anlagen werden dann hinzuaktiviert.

Nach Auswertung steuerrechtlicher Vorgaben für Baukostenverteilungen unterschiedlicher Gebäudearten wird für die momentane Kalkulation vereinfacht ein Restwert von 2 Mio € angesetzt.

Es wird also eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von mind. 1,5 Mio € durchgeführt, die gem. § 43 GemHVO direkt mit dem Eigenkapital verrechnet wird.

Durch die geplanten Investitionskosten von 8,5 Mio € ergibt sich ein neuer Gebäudewert von 10,5 Mio €, der dann die Basis der jährlichen Abschreibungen bildet.

Darüber hinaus ist gem. § 35 Abs. 4 GemHVO eine Neubestimmung der Restnutzungsdauer erforderlich. Während im Handelsrecht eine Verlängerung der Nutzungsdauer nur in Ausnahmefällen möglich ist, wird im Haushaltsrecht die Anpassung für den Fall der Nutzungsdauerverlängerung durch eine Instandsetzung vorgeschrieben.

Für die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von abnutzbaren Vermögensgegenständen ist gem. § 35 Abs. 3 GemHVO die vom Innenministerium bekannt gegebene Abschreibungstabelle für Kommunen zu Grunde zu legen. Für Gebäude in Massivbauweise wird dort eine Nutzungsdauer zwischen 40 und 80 Jahren anerkannt. Das bestehende Theatergebäude wurde bis zum Zeitpunkt der Kernsanierung tatsächlich rd. 45 Jahre genutzt, allerdings unter sehr geringen Leistungen für bauliche Unterhaltung. Vor dem Hintergrund, dass in der aktuellen Kalkulation ein jährlicher Gutachterwert von 0,8 % der Nettoinvestitionskosten für bauliche Unterhaltung berücksichtigt wird, erscheint eine Nutzungsdauer von 60 Jahren angemessen.

Neben der Gebäudesanierung ist auch eine Erneuerung technischer Anlagen und der Ausstattung (Bestuhlung) des Theaters vorgesehen. Diesen Teilbereichen sind deutlich kürzere Restnutzungsdauern zugrunde zu legen. Es ergeben sich folgende Einzelwerte:

Bezeichnung	ND	Brutto gesamt	jährl. Abschreibung
<u>Block A: Technik Kosten</u>			
Lüftung	60	978.680 €	16.311 €
Löschanlage Selbsttätig	60	343.326 €	5.722 €
Löschanlage nicht selbsttätig	60	75.746 €	1.262 €
Heizung	60	288.554 €	4.809 €
Sanitär	60	696.004€	11.600 €
Ortsfeste elektrische Anlagen	60	761.463 €	12.691 €
Sicherheitsbeleuchtung	60	273.860 €	4.564 €

Bezeichnung	ND	Brutto gesamt	jährl. Abschreibung
Brandmeldeanlage	60	199.717 €	3.329 €
Elektroakustische Anlage	15	207.065 €	13.804 €
Mess- und Regeltechnik	60	336.380 €	5.606 €
		4.160.794 €	79.698 €
<u>Block B: Bühnentechnik</u>	15	542.025 €	36.135 €
		542.025 €	36.135 €
<u>Block C: Äußere Hülle</u>			
Fenster- u. Türanlagen	60	275.038 €	4.584 €
Dach	60	566.916 €	9.449 €
Betonsanierung	60	236.454 €	3.941 €
Wärmedämmung	60	392.912 €	6.549 €
Zugänge etc.	60	33.678 €	561 €
		1.504.998 €	25.084 €
<u>Block D: Innen</u>			
Wand-,Decken-,Bodenbeläge	60	1.110.256 €	18.504 €
		1.110.256 €	18.504 €
<u>Block E: Ausstattung (Bestuhlung,Theke)</u>	25	424.258 €	16.970 €
		424.258 €	16.970 €
		7.742.331 €	176.391 €
"Sicherheit"	60	671.709 €	11.195 €
		8.414.040 €	187.586 €
Restwert aus Altanlage - geschätzt 2,0 Mio €			33.300 €
Abschreibungen insgesamt			220.886 €

Darstellung der Investition im Investitionsprogramm 2016 bis 2020

Das jährliche Gesamtbudget zur Finanzierung von Eigenanteilen bei Investitionsprojekten liegt bei rd. 7 Mio €, ausgehend von 5 Mio € Tilgung und einer allgemeinen Investitionspauschale von rd. 2 Mio €.

Im aktuellen Investitionsprogramm 2016 sind für die maßgeblichen Jahre 2018 bis 2020 folgende Beträge durch konkrete Investitionsprojekte gebunden:

	2018	2019	2020
zur Verfügung stehendes Budget:			
Tilgung	5.000.000 €	5.000.000 €	5.000.000 €
Investitionspauschale	1.877.200 €	1.877.200 €	1.877.200 €
Gesamtauszahlungen	10.444.500 €	10.243.500 €	7.107.500 €
zweckgebundene Einzahlungen	-6.431.920 €	-6.824.920 €	-4.195.920 €
Saldo	4.012.580 €	3.418.580 €	2.911.580 €
noch zur Verfügung:	2.882.620 €	3.476.620 €	3.983.620 €

- In den Planwerten sind als umfangreichere Sonderprojekte nur noch die Rathaussanierung, der Umbau der Moltkestraße und die "Soziale Stadt Bernberg" enthalten.
- Im Investitionsprogramm wird von einer Förderfähigkeit der Rathaussanierung aus Stadterneuerungsmitteln ausgegangen. Vor diesem Hintergrund ist lediglich ein Eigenanteil von 20% enthalten. (2018:176 T€ /2019: 176 T€ /2020: 147 T€)
- Erfahrungsgemäß werden die in den späteren Planungsjahren ausgewiesenen verfügbaren Mittel immer geringer, je näher der konkrete Planungszeitraum rückt, da insbesondere die Straßenbauprojekte oft kurzfristig unaufschiebbar und mit höheren Beträgen einzuplanen sind.

Aufgrund der Zeitplanung für die Sanierung des Theaters vom Ende der Spielzeit 2017/2018 im Sommer 2018 bis zum Beginn der Spielzeit 2020/2021 im Herbst 2020 ist eine gleichmäßige Verteilung der Haushaltsmittel auf die drei Haushaltsjahre nicht darstellbar.

Möglich wäre folgende Aufteilung:

		2018	2019	2020
Theatersanierung	8.414.000 €	2.000.000 €	4.000.000 €	2.500.000

Fragen aus den Fraktionen

Frage:

Die Investition in Höhe von 8,4 Mio € für die Generalsanierung des Theaters soll mit einem angenommenen Zinssatz von 2% finanziert werden. Wie stellt sich die Anschlussfinanzierung dar? Wie sieht danach eine mögliche Belastung aus bei angenommenen 5%? Was für eine Tilgungsrate ist geplant (sinnvoll wären mindestens 2-3%)?

Antwort:

Es ist tatsächlich so, dass alle Finanzierungsangebote, insbesondere auch die zinsgünstigen Programme der KfW, Zinsbindungen von maximal 10 Jahren enthalten.

Eine Prognose der weiteren Zinsentwicklung ist natürlich seriös nicht möglich. Unterstellt man eine Anschlussfinanzierung zu 5% ist zur Ermittlung der folgenden Zinsbelastung die bis dahin geleistete Tilgung in Abzug zu bringen.

Im Regelfall schließt die Stadt Annuitätendarlehen mit einer Tilgungsleistung von 2% ab. Ein entsprechendes Darlehen hätte nach 10 Jahren einen Restwert von rd. 6,6 Mio €. Bei einem Zinssatz von 5% erhöht sich der Zinsaufwand dann auf rd. 330 T€.

Frage:

Wie sollen Zins und Tilgung bezahlt werden – da alle normalen Einsparpotentiale des Gesamthaushalts ausgereizt sind, wären welche Einnahmeerhöhungen notwendig, um dies zu realisieren?

Antwort:

Der Zinsaufwand belastet die Ergebnisplanung und -rechnung, damit auch die Sanierungsplanung.

Die Tilgungsleistungen werden im Ergebnisplan nicht abgebildet, stattdessen sind dort die Abschreibungen des Vermögensgegenstandes enthalten. Die Tilgung wird ausschließlich in der Finanzrechnung ausgewiesen und findet sich insofern nur in der Betrachtung der Liquidität wieder.

Die Zahlung des Schuldendienstes insgesamt beeinflusst die städtische Liquidität. Wenn die Beträge nicht aus dem laufenden Haushalt erwirtschaftet werden können, ist eine Finanzierung aus Kassenkrediten die Folge.

Zur Darstellung eines (unabhängig von der Sanierungsplanung) gesetzlich immer geforderten ausgeglichenen Haushaltsplanes sind somit entweder anderweitige Einsparungen oder eine Erhöhung der Erträge zum Ausgleich der Zinsen (170 T€) und der Abschreibungen (220 T€) erforderlich.

Frage:

Da es sich bei den Kulturausgaben nach bisheriger Meinung um freiwillige Ausgaben handelt, wäre hier auch die Frage zu stellen, wie die erhöhten Unterhaltungsaufwendungen des Kulturbetriebs sich hier auswirken, sofern die Aufsichtsbehörde dem überhaupt zustimmen würde.

Antwort:

Derzeit werden im Haushaltsplan freiwillige Leistungen (einschließlich Kultur) mit einem Gesamtvolumen von 1,85 Mio € insgesamt ausgewiesen. Die Erhöhung des Fehlbetrages im Theater bedeutet auch unter Berücksichtigung einer anteiligen Schulnutzung eine Steigerung um etwa 20%. Hier ist aufgrund der Regelungen des Stärkungspaktes (Haushaltssicherung) die Zustimmung der Kommunalaufsicht erforderlich.