

Kalkulatorische Unterdeckung einer rentierlichen Nutzung der Opernterrassen

Nach den Regelungen der Anlagenbuchhaltung sind kalkulatorische Abschreibungen der in Geld bewertete Verzehr des Anlagevermögens im Rahmen der betrieblichen Leistungserstellung. Die Grundlage für die Abschreibungsbeträge ist der Wiederbeschaffungszeitwert. Dabei ist der Wiederbeschaffungszeitwert als der Betrag zu verstehen, der zum Ersatz des vorhandenen Anlagegutes zum jeweiligen Bezugszeitpunkt notwendig wäre. Die Wiederbeschaffungszeitwerte werden bei der Stadt Köln anhand der Indexwerte (z. B. Verbraucherpreisindex) des statistischen Bundesamtes ermittelt. Die so ermittelten Werte sind für die Kosten- und Leistungsrechnung maßgeblich und dienen internen Kalkulationszwecken.

Die Preissteigerungen als Voraussetzung für die Wiederbeschaffungszeitwerte werden üblicherweise auf Grundlage der jährlich vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Indexwerte (z. B. Verbraucherpreisindex) berechnet. Aus Gründen der Vereinfachung wurde hier eine lineare Preissteigerung von 1 Prozent pro Jahr unterstellt, bei einer stärkeren Preissteigerung würde sich auch der Wiederbeschaffungszeitwert erhöhen. Für das Gebäude wurde ein Abschreibungszeitraum von 40 Jahren unterstellt, für die technische Gebäudeausrüstung einer von 20 Jahren.

Die Miethöhe wurde für die gesamte Laufzeit in gleichbleibender Höhe belassen, um damit das Risiko eines Mietausfalls (z. B. durch Insolvenz des Mieters, Mietminderungen wegen Mängel an der Mietsache) oder eines temporären Leerstandes zu kompensieren.

Zur Orientierung lässt sich für einen üblichen Mietzeitraum von 20 Jahren folgende stark vereinfachte Kalkulation aufstellen:

KG	Bezeichnung	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
200	Herrichten und Erschließen		Zwischensumme KG 200:	345.086,00 EUR
300	Baukonstruktion		Zwischensumme KG 300:	3.048.266,00 EUR
400	Technische Gebäudeausrüstung		Zwischensumme KG 400:	2.300.045,00 EUR
600	Ausstattung und Kunstwerke		Zwischensumme KG 600:	165.068,00 EUR
700	Baunebenkosten	26%	5.858.465	1.523.201,00 EUR
	prozentualer Ansatz der Kosten KG 200 bis 600		Zwischensumme KG 700:	1.523.201,00 EUR
Gesamtkosten Bestandsanierung Opernterrassen				7.381.666,00 EUR

1. Kalkulatorische Abschreibung

Investition KGR 200, 300, 600	3.558.420,00 EUR
Preissteigerung 40 %	1.423.368,00 EUR
= Kalkulatorischer Afa Basisbetrag	4.981.788,00 EUR
Afa über 40 Jahre	124.544,70 EUR p.a. Afa
Investition KGR 400	2.300.045,00 EUR
Preissteigerung 20 %	460.009,00 EUR
= Kalkulatorischer Afa Basisbetrag	2.760.054,00 EUR
Afa über 20 Jahre	138.002,70 EUR p.a. Afa

2. Zinsen

Investition	7.381.000,00 EUR
Kalkulatorische Zinsen 6,5%	479.765,00 EUR p.a. Zinsen
Kalkulatorische Kosten p.a. gesamt	742.312,40 EUR
Mieteinnahmen	211.000,00 EUR
Unterdeckung jährlich	531.312,40 EUR

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass für das Gebäude auch laufend Bauunterhaltung durch die Stadt als Vermieterin zu leisten wäre.

Im Ergebnis ist es unwirtschaftlich, für die Herrichtung der Opernterrassen zu gastronomischem Zwecken einen Betrag von rd. 7,4 Mio. Euro aufzuwenden, wenn im Gegenzug nur Mieteinnahmen von rd. 211.000 Euro jährlich zu erwarten sind.