

a) Kostenvergleichsrechnung: (Kosten in DM/Jahr)

Kostenart	Kosten für	
	Neubau	Miete
<b>1. Kapitalkosten</b>		
<b>a) AfA</b>		
Grundstück		
Baukosten	480.000	
Schönheitsreparaturen		50.000
<b>b) kalk. Zinsen</b>		
Grundstück	120.000	
Baukosten	480.000	
Schönheitsreparaturen		8.000
<b>2. Laufende Kosten</b>		
Miete		820.000
Sachkosten	40.000	20.000
Personalkosten		160.000
<b>Summe Kosten (DM/Jahr)</b>	<b>1.120.000</b>	<b>1.058.000</b>
<b>Mehrkosten (DM/Jahr)</b>	<b>62.000</b>	
<b>in %</b>	<b>5,86%</b>	
<b>Rangfolge</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

**Ergebnis: Der Neubau ist um 5,86% teurer, Miete deshalb (unter Berücksichtigung der Fehlergrenze dieses Verfahrens) geringfügig kostengünstiger.**

**Anmerkungen:**

- **Vorsicht:** Es kann sein, dass die Summe der Kosten beim Neubau stimmt, aber die Rechnung im Hinblick auf das Grundstück falsch ist!
- Das Grundstück ist nicht abzuschreiben! Dabei wird als Teil des Allgemeinwissens vorausgesetzt, dass Grundstücke keine begrenzte "Lebensdauer" haben, ihren Wert nicht verlieren, im Gegenteil u.U. sogar im Wert steigen können. Da hier

• \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Sachverhalt und Aufgabenstellung unter Verwertung von Material aus Zwischenprüfungen am Zentralbereich der FH Bund, Brühl, bearbeitet vom Verfasser.

nichts über absehbare Wertsteigerungen gesagt ist, ist von Wertkonstanz auszugehen.

- Bei Anwendung der Regeln der Kostenvergleichsrechnung ist deshalb Anschaffungswert gleich Restwert.
- Für die kalkulatorische Verzinsung bedeutet dies, dass der volle Anschaffungswert zu verzinsen ist  $[(AW+RW)/2 = AW]$ .<sup>2</sup>
- Zu beachten ist ferner, dass die richtige und auch eine ansprechende Form gewählt wird. Nachvollziehbarkeit der Lösung ist eine in der Praxis unverzichtbare Anforderung!
- Deshalb sind die Abkürzungen und Skalen anzugeben („Legende“).

## b) Lösung der Nutzwertanalyse

Kriterien	G	Neubau			Anmietung		
		Begründung	P	N	Begründung	P	N
1. Qualität/ Nutzbarkeit	40	optimal, da für eigene Zwecke geplant	10	400	begrenzt durch verwinkelte Innenstruktur und lange Wege, aber nicht unbrauchbar	5	200
2. Umweltverträglichkeit	20	Bau in Landschaftsschutzgebiet	2	40	Gewerbegebiet ist dafür vorgesehen	8	160
3. Bürgerfreundlichkeit	25	wenig Parkplätze, aber Bau selbst optimal für Kunden zu gestalten	6	150	ausreichend Parkplätze, aber kundenunfreundlich durch lange und verwinkelte Wege	4	100
4. Mitarbeiterfreundlichkeit	15	Anfahrt mit eigenem PKW problematisch, evtl. ansprechende Gestaltung (Pausenräume usw.) möglich	6	90	Parkplätze ausreichend vorhanden, evtl. weniger ansprechend gestaltet	4	60
<b>Summe:</b>	<b>100</b>			<b>680</b>			<b>520</b>

### Anmerkungen:

- Es werden nur -3- nicht-monetäre Kriterien verlangt (zur Einbeziehung der Kosten s.u.).
- Die Kriterien können sprachlich anders formuliert sein, z.B. "Qualität" nimmt den Gesichtspunkt der "verwinkelten Innenstruktur" auf, was die Nutzbarkeit beeinträchtigt. Deshalb sollte dieser Gesichtspunkt - in angemessener
- \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> In der Kostenrechnung kann statt dessen für Grundstück und Gebäude auch eine kalkulatorische Miete berücksichtigt werden. Da hierzu Angaben fehlen, sind die Regeln der KVR anzuwenden.

trächtig. Deshalb sollte dieser Gesichtspunkt - in angemessener sprachlicher Formulierung - auf jeden Fall berücksichtigt werden.

- Vorsicht ist geboten, dass ein Kriterium nicht in anderer Formulierung den gleichen Aspekt wiederholt. Die „verwinkelte Innenstruktur“ kann hier nur dann bei mehreren Kriterien eine Rolle spielen, wenn sie jeweils in unterschiedlicher Perspektive bewertet wird: für die „Qualität“ etwa im Hinblick auf den Arbeitsfluss, bei der Kundenfreundlichkeit schlechtere Orientierung im Gebäude und lange Wege (für die Kunden, nicht für die Mitarbeiter), für die Mitarbeiter evtl. der Gesichtspunkt, dass ihre besonderen Bedürfnisse (Teeküche, Kantine) nicht in gleicher Weise optimal gestaltet werden können.
- Die Gewichtung kann plausibel anders sein, jedoch sollte die Qualität mindestens 25% der Entscheidung bestimmen (zulässig maximal 50%).
- Die Gewichtung wie vorstehend ist selbsterklärend, kurze Erläuterungen sind sinnvoll, aber nicht zwingend.
- Die Vergabe der Erfüllungsgrade/Punkte **muss** erläutert werden. Die Erläuterungen verdeutlichen, was mit dem Kriterium gemeint ist, und warum bei dieser Alternative so bewertet wurde.
- Zu beachten ist ferner, dass die richtige und auch eine ansprechende Form gewählt wird. Nachvollziehbarkeit der Lösung ist eine in der Praxis unverzichtbare Anforderung!
- Deshalb sind die Abkürzungen und Skalen anzugeben („Legende“).

### **Zur Frage der Einbeziehung der Kosten:**

Nach der Arbeitshilfe des BMF beschränkt sich die NWA auf die Bewertung nicht-monetärer Aspekte. Das Ergebnis der Bewertung wird dann in einem weiteren Arbeitsschritt dem Ergebnis der Kostenvergleichsrechnung gegenübergestellt und erst in diesem Stadium aus der Gesamtsicht heraus ein Entscheidungsvorschlag gemacht.

### **c) Entscheidungsvorschlag**

Wenn Kostenvergleichsrechnung und Nutzwertanalyse zu einander widersprechenden Ergebnissen kommen, gilt das Optimalprinzip. Die Entscheidung, bei welcher Alternative das Verhältnis zwischen Nutzen und Kosten am günstigsten ist, lässt sich nicht rechnerisch herleiten. Es ist eine Abwägung vorzunehmen, so die Arbeitshilfe des BMF.

Vertretbar ist, auf die Größe der Unterschiede abzustellen. Hier z.B. hat Alternative 1 einen deutlichen Nutzenvorteil und nur einen geringen Kostennachteil, sodass bei Abwägung beider Aspekte der Alternative 1 der Vorzug gegeben werden sollte.

Die Lösung zu Teilaufgabe c) muss nicht am konkreten Fall erfolgen, verlangt ist vielmehr eine abstrakte Erörterung der Problematik (um die Diskussion von dem Ergebnis der Lösungen der Teilaufgaben a) und b) unabhängig zu machen).

---

Weitere Informationen zum Studium und den Bewertungstechniken:

<http://krems-online.de/studium>

Informationen zur Kostenvergleichsrechnung und Nutzwertanalyse auch unter:

<http://www.olev.de>, dem Online-Verwaltungslexikon

---

Verantwortlich und ©: [Prof. Dr. Burkhardt Krems](#), [FH Bund](#), Brühl / Rhld., 25.01.2001