

Sanierung "Alte JVA"

Variante 1: Stiftung Hospital zum Heiligen Geist

	HauptNF in qm	Anteil in %	Anteil an GK	Netto
1 EG komplett Ust-optierte Vermietung	898,50	26,12	2.593.258,25	2.179.208,61
2 Links 1,2 OG u. DG Vermietung an die VHS	1.208,00	35,11	3.486.539,75	3.486.539,75
3 Rechts 1 OG Bürovermietung	318,00	9,24	917.814,27	917.814,27
4 Rechts 2 OG u. DG Vermietung an die MS	736,00	21,39	2.124.249,38	2.124.249,38
5 Mitte 1, 2 OG u. DG Verm. je zu ½ an VHS u. MS	280,00	8,14	808.138,35	808.138,35
	3.440,50	100,00		9.515.950,36
Nebenflächen	1.527,50			
Gesamtkosten brutto einschl. Baunebenkosten			9.500.000,00 €	
GU-Marge 5 % auf Bruttogesamtkosten ohne BNK			430.000,00 €	
Gesamtkosten			9.930.000,00 €	
Kosten pro qm HNF			1915,45 €	

	Investkosten	Finanzierung			
		FöMi	Stadt	Eigenmittel	Fremdmittel
1 Handel, Gastronomie, Gewerbe	2.179.208,61	720.000,00	480.000,00	0,00	979.208,61
2,5 VHS	3.890.608,92	1.000.000,00	500.000,00	2.100.000,00	290.608,92
3 Büro	917.814,27	306.000,00	204.000,00	0,00	407.814,27
4,5 Musikschule	2.528.318,56	849.600,00	566.400,00	0,00	1.112.318,56
Gesamt	9.515.950,36	2.875.600,00	1.750.400,00	2.100.000,00	2.789.950,36
				Kapitaldienst 6 % p.a	167.397,02

	Mieteinnahmen p.a	
1 Handel, Gastronomie, Gewerbe	161.730,00	15 € / qm
2,5 VHS	97.000,00	6 € / qm
3 Büro	30.500,00	8 € / qm
4,5 Musikschule	63.000,00	6 € / qm
Gesamt	352.230,00	

Sanierung "Alte JVA"

Auswirkungen auf dem doppelten Ergebnishaushalt

aktivierungspflichtiger Aufwand	9.515.950,36	
AfA p.a. 80 Jahre Nutzungsdauer		118.949,38
Zinsen 4 % auf 3,683 Mio. €		111.598,01
sonstiger Aufwand (Instandhaltung, Verwaltung etc.)		70.000,00
		<u>300.547,39</u>
Sopo mit Rücklagenanteil (Passivierungspflicht für Zuschüsse)	4.626.000,00	
Erträge aus Auflösung SoPo		57.825,00
Mieterträge		352.230,00
		<u>410.055,00</u>
Überschuss		109507,61
Eigenkapitalrendite		5,21 %

Sanierung "Alte JVA"

Variante 2: Grundstücksgesellschaft Solarfabrik GbR

	HauptNF in qm	Anteil in %	Anteil an GK	Netto
1 EG komplett Ust-optierte Vermietung	898,50	26,12	2.480.962,07	2.084.842,08
2 Links 1,2 OG u. DG Vermietung an die VHS	1.208,00	35,11	3.335.561,69	3.335.561,69
3 Rechts 1 OG Bürovermietung	318,00	9,24	878.070,05	878.070,05
4 Rechts 2 OG u. DG Vermietung an die MS	736,00	21,39	2.032.262,75	2.032.262,75
5 Mitte1, 2 OG u. DG Verm. je zu ½ an VHS u. MS	280,00	8,14	773.143,44	773.143,44
	3.440,50	100,00		9.103.880,01
Nebenflächen	1.527,50			
Gesamtkosten brutto einschl. Baunebenkosten			9.500.000,00 €	
GU-Marge 5 % auf Bruttogesamtkosten ohne BNK			0,00 €	
Gesamtkosten			9.500.000,00 €	
Kosten pro qm HNF			1832,5 €	

	Investkosten	Finanzierung			
		FöMi	Stadt	Eigenmittel	Fremdmittel
1 Handel, Gastronomie, Gewerbe	2.084.842,08	720.000,00	480.000,00	0,00	884.842,08
2,5 VHS	3.722.133,41	1.000.000,00	500.000,00	0,00	2.222.133,41
3 Büro	878.070,05	306.000,00	204.000,00	0,00	368.070,05
4,5 Musikschule	2.418.834,47	849.600,00	566.400,00	0,00	1.002.834,47
Gesamt	9.103.880,01	2.875.600,00	1.750.400,00	0,00	4.477.880,01
				Kapitaldienst 6 % p.a	268.672,80

	Mieteinnahmen p.a	
1 Handel, Gastronomie, Gewerbe	161.730,00	15 € / qm
2,6 VHS	97.000,00	6 € / qm
3 Büro	30.500,00	8 € / qm
4,5 Musikschule	63.000,00	6 € / qm
Gesamt	352.230,00	

Sanierung "Alte JVA"

Auswirkungen auf die Ergebnisse der GWG

		Steuerrecht			Handelsrecht
		9 % p.a. Jahr 1-8	7 % p.a. Jahr 9-12	0 % p.a. Jahr 13-33	3 % p.a.
aktivierungspflichtiger Aufwand (Nettomethode)	4.477.880,01				
Sonderabschreibung (Denkmalobjekte)		403.009,20	313.451,60	0,00	134.336,40
Zinsen 4 % auf 5,716 Mio. €		179.115,20	179.115,20	179.115,20	179.115,20
sonstiger Aufwand (Instandhaltung, Verwaltung etc.)		70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
		652.124,40	562.566,80	249.115,20	383.451,60

Sopo mir Rücklagenanteil (Passivierungspflicht für Zuschüsse) (Nettomethode)	0,00				
Erträge aus Auflösung SoPo		0,00			
Mieterträge		352.230,00	352.230,00	352.230,00	352.230,00
		352.230,00	352.230,00	352.230,00	352.230,00

Verlust/Gewinn		-299.894,40	-210.336,80	103.114,80	-31.221,60
----------------	--	-------------	-------------	------------	------------

dv. Stadtwerke
dv. GWG

Steuerersparnis / Steuerzahlung		80.601,84	53.734,56	-21.567,96	
---------------------------------	--	------------------	------------------	-------------------	--

Heimfall nach 28 Jahren
Steuerneutral, da nach 28 Jahren handelsrechtlich auf weniger als 1 Mio. € abgeschrieben

Sanierung "Alte JVA"

Variante 2: Grundstücksgesellschaft Solarfabrik GbR

	HauptNF in qm	Anteil in %	Anteil an GK	Netto
1 EG komplett Ust-optierte Vermietung	898,50	26,12	2.480.962,07	2.084.842,08
2 Links 1,2 OG u. DG Vermietung an die VHS	1.208,00	35,11	3.335.561,69	3.335.561,69
3 Rechts 1 OG Bürovermietung	318,00	9,24	878.070,05	878.070,05
4 Rechts 2 OG u. DG Vermietung an die MS	736,00	21,39	2.032.262,75	2.032.262,75
5 Mitte1, 2 OG u. DG Verm. je zu ½ an VHS u. MS	280,00	8,14	773.143,44	773.143,44
	3.440,50	100,00		9.103.880,01
Nebenflächen	1.527,50			
Gesamtkosten brutto einschl. Baunebenkosten			9.500.000,00 €	
GU-Marge 5 % auf Bruttogesamtkosten ohne BNK			0,00 €	
Gesamtkosten			9.500.000,00 €	
Kosten pro qm HNF			1832,5 €	

	Investkosten	Finanzierung			
		FöMi	Stadt	Eigenmittel	Fremdmittel
1 Handel, Gastronomie, Gewerbe	2.084.842,08	720.000,00	480.000,00	0,00	884.842,08
2,5 VHS	3.722.133,41	1.000.000,00	500.000,00	0,00	2.222.133,41
3 Büro	878.070,05	306.000,00	204.000,00	0,00	368.070,05
4,5 Musikschule	2.418.834,47	849.600,00	566.400,00	0,00	1.002.834,47
Gesamt	9.103.880,01	2.875.600,00	1.750.400,00	0,00	4.477.880,01
				Kapitaldienst 6 % p.a	268.672,80

	Mieteinnahmen p.a	
1 Handel, Gastronomie, Gewerbe	161.730,00	15 € / qm
2,6 VHS	97.000,00	6 € / qm
3 Büro	30.500,00	8 € / qm
4,5 Musikschule	63.000,00	6 € / qm
Gesamt	352.230,00	

Sanierung "Alte JVA"

Auswirkungen auf die Ergebnisse der GWG

		Steuerrecht			Handelsrecht
		9 % p.a. Jahr 1-8	7 % p.a. Jahr 9-12	0 % p.a. Jahr 13-33	3 % p.a.
aktivierungspflichtiger Aufwand (Nettomethode)	4.477.880,01				
Sonderabschreibung (Denkmalobjekte)		403.009,20	313.451,60	0,00	134.336,40
Zinsen 4 % auf 5,716 Mio. €		179.115,20	179.115,20	179.115,20	179.115,20
sonstiger Aufwand (Instandhaltung, Verwaltung etc.)		70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00
		652.124,40	562.566,80	249.115,20	383.451,60

Sopo mir Rücklagenanteil (Passivierungspflicht für Zuschüsse) (Nettomethode)	0,00				
Erträge aus Auflösung SoPo		0,00			
Mieterträge		352.230,00	352.230,00	352.230,00	352.230,00
		352.230,00	352.230,00	352.230,00	352.230,00

Verlust/Gewinn		-299.894,40	-210.336,80	103.114,80	-31.221,60
----------------	--	-------------	-------------	------------	------------

dv. Stadtwerke
dv. GWG

Steuerersparnis / Steuerzahlung		80.601,84	53.734,56	-21.567,96	
---------------------------------	--	------------------	------------------	-------------------	--

Heimfall nach 28 Jahren
Steuerneutral, da nach 28 Jahren handelsrechtlich auf weniger als 1 Mio. € abgeschrieben

Sanierung "Alte JVA"

Barwerter Vorteil der Sonderabschreibungen

Jahr	Steuern p.a.		Verzinsung 5 % p.a.	Barwert der Steuerzahlungen kummuliert
1	90.162,56	90.162,56	4.508,13	94.670,69
2	89.580,16	184.250,85	9.212,54	193.463,39
3	88.965,93	282.429,33	14.121,47	296.550,79
4	86.216,98	382.767,78	19.138,39	401.906,16
5	85.534,51	487.440,68	24.372,03	511.812,71
6	84.815,51	596.628,22	29.831,41	626.459,63
7	81.914,86	708.374,50	35.418,72	743.793,22
8	81.117,61	824.910,83	41.245,54	866.156,37
9	53.411,08	919.567,45	45.978,37	965.545,82
10	50.341,87	1.015.887,69	50.794,38	1.066.682,07
11	49.413,10	1.116.095,17	55.804,76	1.171.899,93
12	48.436,39	1.220.336,32	61.016,82	1.281.353,13
13	-48.855,77	1.329.789,52	66.489,48	1.396.278,99
14	-49.935,07	1.346.343,92	67.317,20	1.413.661,11
15	-51.069,22	1.362.591,90	68.129,59	1.430.721,49
16	-54.535,30	1.376.186,19	68.809,31	1.444.995,50
17	-55.786,74	1.389.208,76	69.460,44	1.458.669,20
18	-57.100,86	1.401.568,34	70.078,42	1.471.646,76
19	-60.800,59	1.410.846,17	70.542,31	1.481.388,47
20	-62.248,71	1.419.139,76	70.956,99	1.490.096,75
21	-63.768,41	1.426.328,34	71.316,42	1.497.644,76
22	-67.729,40	1.429.915,35	71.495,77	1.501.411,12
23	-69.402,07	1.432.009,05	71.600,45	1.503.609,50
24	-71.156,42	1.432.453,09	71.622,65	1.504.075,74
25	-75.409,92	1.428.665,82	71.433,29	1.500.099,11
26	-77.338,75	1.422.760,36	71.138,02	1.493.898,38
27	-79.360,72	1.414.537,65	70.726,88	1.485.264,53
28	-83.823,36	1.401.441,17	70.072,06	1.471.513,23

Sanierung "Alte JVA"

Businessplan

Seite 1

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Mieteinnahmen	350230	350230	350230	357235	357235	357235	364379	364379	364379	371667	371667	371667	379100	379100	379100	386682	386682
AfA	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337
Zinsen	177763	174072	170230	166233	162074	157745	153241	148554	143677	138602	133320	127824	122105	116154	109961	103517	96811
sonst b. Aufw.	70000	71750	73544	75382	77267	79199	81179	83208	85288	87420	89606	91846	94142	96496	98908	101381	103915
Ergebnis HR	-31870	-29929	-27881	-18718	-16443	-14046	-4378	-1720	1077	11308	14404	17659	28516	32113	35894	47447	51619
Sonder – AfA	403009	403009	403009	403009	403009	403009	403009	403009	313451	313451	313451	313451	0	0	0	0	0
Ergebnis SR	-300542	-298601	-296553	-287390	-285115	-282718	-273050	-270392	-178037	-167806	-164710	-161455	162853	166450	170231	181784	185956
Steuern	-90163	-89580	-88966	-86217	-85535	-84816	-81915	-81118	-53411	-50342	-49413	-48436	48856	49935	51069	54535	55787

Annahmen

die 'Mieteinnahmen' können alle drei Jahre um 2 % erhöht werden
 die Zinszahlungen sind nachschüssig zum Quartalsultimo fällig
 der sonstiger betrieblicher Aufwand steigt jedes Jahr um 2,5 % (Instandhaltung)
 der Steuerersparnis beträgt 30% der Bemessungsgrundlage

Sanierung "Alte JVA"

Businessplan

Seite 2

	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Mieteinnahmen	386682	394416	394416	394416	402304	402304	402304	410350	410350	410350	418557
AfA	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337	134337
Zinsen	89833	82571	75015	67151	58969	50454	41593	32373	22778	12794	2800
sonst b. Aufw.	106513	109176	111906	114703	117571	120510	123523	126611	129776	133020	136346
Ergebnis HR	55999	68332	73159	78224	91428	97003	102851	117029	123459	130199	145074
Sonder – AfA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis SR	190336	202669	207496	212561	225765	231340	237188	251366	257796	264536	279411
Steuern	57101	60801	62249	63768	67729	69402	71156	75410	77339	79361	83823

Sanierung "Alte JVA"

Tilgungsplan

Darlehen	Rate	Zinsen	Restdarlehen	Zinsen p.a.	Tilgung p.a.	Jahr
4.477.880,00	67.168,20	44.778,80	4.455.490,60			
4.455.490,60	67.168,20	44.554,91	4.432.877,31			
4.432.877,31	67.168,20	44.328,77	4.410.037,88			
4.410.037,88	67.168,20	44.100,38	4.386.970,06	177.762,86	90.909,94	1
4.386.970,06	67.168,20	43.869,70	4.363.671,56			
4.363.671,56	67.168,20	43.636,72	4.340.140,07			
4.340.140,07	67.168,20	43.401,40	4.316.373,27			
4.316.373,27	67.168,20	43.163,73	4.292.368,81	174.071,55	94.601,25	2
4.292.368,81	67.168,20	42.923,69	4.268.124,30			
4.268.124,30	67.168,20	42.681,24	4.243.637,34			
4.243.637,34	67.168,20	42.436,37	4.218.905,51			
4.218.905,51	67.168,20	42.189,06	4.193.926,37	170.230,36	98.442,44	3
4.193.926,37	67.168,20	41.939,26	4.168.697,43			
4.168.697,43	67.168,20	41.686,97	4.143.216,21			
4.143.216,21	67.168,20	41.432,16	4.117.480,17			
4.117.480,17	67.168,20	41.174,80	4.091.486,77	166.233,20	102.439,60	4
4.091.486,77	67.168,20	40.914,87	4.065.233,44			
4.065.233,44	67.168,20	40.652,33	4.038.717,57			
4.038.717,57	67.168,20	40.387,18	4.011.936,55			
4.011.936,55	67.168,20	40.119,37	3.984.887,71	162.073,74	106.599,06	5
3.984.887,71	67.168,20	39.848,88	3.957.568,39			
3.957.568,39	67.168,20	39.575,68	3.929.975,87			
3.929.975,87	67.168,20	39.299,76	3.902.107,43			
3.902.107,43	67.168,20	39.021,07	3.873.960,31	157.745,39	110.927,41	6
3.873.960,31	67.168,20	38.739,60	3.845.531,71			
3.845.531,71	67.168,20	38.455,32	3.816.818,83			
3.816.818,83	67.168,20	38.168,19	3.787.818,81			
3.787.818,81	67.168,20	37.878,19	3.758.528,80	153.241,30	115.431,50	7
3.758.528,80	67.168,20	37.585,29	3.728.945,89			
3.728.945,89	67.168,20	37.289,46	3.699.067,15			
3.699.067,15	67.168,20	36.990,67	3.668.889,62			
3.668.889,62	67.168,20	36.688,90	3.638.410,32	148.554,31	120.118,49	8

Sanierung "Alte JVA"

Tilgungsplan

Darlehen	Rate	Zinsen	Restdarlehen	Zinsen p.a.	Tilgung p.a.	Jahr
3.638.410,32	67.168,20	36.384,10	3.607.626,22			
3.607.626,22	67.168,20	36.076,26	3.576.534,28			
3.576.534,28	67.168,20	35.765,34	3.545.131,43			
3.545.131,43	67.168,20	35.451,31	3.513.414,54	143.677,02	124.995,78	9
3.513.414,54	67.168,20	35.134,15	3.481.380,49			
3.481.380,49	67.168,20	34.813,80	3.449.026,09			
3.449.026,09	67.168,20	34.490,26	3.416.348,15			
3.416.348,15	67.168,20	34.163,48	3.383.343,43	138.601,69	130.071,11	10
3.383.343,43	67.168,20	33.833,43	3.350.008,67			
3.350.008,67	67.168,20	33.500,09	3.316.340,55			
3.316.340,55	67.168,20	33.163,41	3.282.335,76			
3.282.335,76	67.168,20	32.823,36	3.247.990,92	133.320,28	135.352,52	11
3.247.990,92	67.168,20	32.479,91	3.213.302,63			
3.213.302,63	67.168,20	32.133,03	3.178.267,45			
3.178.267,45	67.168,20	31.782,67	3.142.881,93			
3.142.881,93	67.168,20	31.428,82	3.107.142,55	127.824,43	140.848,37	12
3.107.142,55	67.168,20	31.071,43	3.071.045,77			
3.071.045,77	67.168,20	30.710,46	3.034.588,03			
3.034.588,03	67.168,20	30.345,88	2.997.765,71			
2.997.765,71	67.168,20	29.977,66	2.960.575,17	122.105,42	146.567,38	13
2.960.575,17	67.168,20	29.605,75	2.923.012,72			
2.923.012,72	67.168,20	29.230,13	2.885.074,65			
2.885.074,65	67.168,20	28.850,75	2.846.757,19			
2.846.757,19	67.168,20	28.467,57	2.808.056,56	116.154,20	152.518,60	14
2.808.056,56	67.168,20	28.080,57	2.768.968,93			
2.768.968,93	67.168,20	27.689,69	2.729.490,42			
2.729.490,42	67.168,20	27.294,90	2.689.617,12			
2.689.617,12	67.168,20	26.896,17	2.649.345,09	109.961,33	158.711,47	15
2.649.345,09	67.168,20	26.493,45	2.608.670,34			
2.608.670,34	67.168,20	26.086,70	2.567.588,85			
2.567.588,85	67.168,20	25.675,89	2.526.096,54			
2.526.096,54	67.168,20	25.260,97	2.484.189,30	103.517,01	165.155,79	16

Sanierung "Alte JVA"

Tilgungsplan

Darlehen	Rate	Zinsen	Restdarlehen	Zinsen p.a.	Tilgung p.a.	Jahr
2.484.189,30	67.168,20	24.841,89	2.441.862,99			
2.441.862,99	67.168,20	24.418,63	2.399.113,42			
2.399.113,42	67.168,20	23.991,13	2.355.936,36			
2.355.936,36	67.168,20	23.559,36	2.312.327,52	96.811,02	171.861,78	17
2.312.327,52	67.168,20	23.123,28	2.268.282,60			
2.268.282,60	67.168,20	22.682,83	2.223.797,22			
2.223.797,22	67.168,20	22.237,97	2.178.867,00			
2.178.867,00	67.168,20	21.788,67	2.133.487,47	89.832,74	178.840,06	18
2.133.487,47	67.168,20	21.334,87	2.087.654,14			
2.087.654,14	67.168,20	20.876,54	2.041.362,48			
2.041.362,48	67.168,20	20.413,62	1.994.607,91			
1.994.607,91	67.168,20	19.946,08	1.947.385,79	82.571,12	186.101,68	19
1.947.385,79	67.168,20	19.473,86	1.899.691,44			
1.899.691,44	67.168,20	18.996,91	1.851.520,16			
1.851.520,16	67.168,20	18.515,20	1.802.867,16			
1.802.867,16	67.168,20	18.028,67	1.753.727,63	75.014,65	193.658,15	20
1.753.727,63	67.168,20	17.537,28	1.704.096,71			
1.704.096,71	67.168,20	17.040,97	1.653.969,48			
1.653.969,48	67.168,20	16.539,69	1.603.340,97			
1.603.340,97	67.168,20	16.033,41	1.552.206,18	67.151,35	201.521,45	21
1.552.206,18	67.168,20	15.522,06	1.500.560,04			
1.500.560,04	67.168,20	15.005,60	1.448.397,44			
1.448.397,44	67.168,20	14.483,97	1.395.713,22			
1.395.713,22	67.168,20	13.957,13	1.342.502,15	58.968,77	209.704,03	22
1.342.502,15	67.168,20	13.425,02	1.288.758,97			
1.288.758,97	67.168,20	12.887,59	1.234.478,36			
1.234.478,36	67.168,20	12.344,78	1.179.654,94			
1.179.654,94	67.168,20	11.796,55	1.124.283,29	50.453,94	218.218,86	23
1.124.283,29	67.168,20	11.242,83	1.068.357,93			
1.068.357,93	67.168,20	10.683,58	1.011.873,30			
1.011.873,30	67.168,20	10.118,73	954.823,84			
954.823,84	67.168,20	9.548,24	897.203,88	41.593,38	227.079,42	24

Sanierung "Alte JVA"

Tilgungsplan

Darlehen	Rate	Zinsen	Restdarlehen	Zinsen p.a.	Tilgung p.a.	Jahr
897.203,88	67.168,20	8.972,04	839.007,71			
839.007,71	67.168,20	8.390,08	780.229,59			
780.229,59	67.168,20	7.802,30	720.863,69			
720.863,69	67.168,20	7.208,64	660.904,12	32.373,05	236.299,75	25
660.904,12	67.168,20	6.609,04	600.344,97			
600.344,97	67.168,20	6.003,45	539.180,22			
539.180,22	67.168,20	5.391,80	477.403,82			
477.403,82	67.168,20	4.774,04	415.009,66	22.778,33	245.894,47	26
415.009,66	67.168,20	4.150,10	351.991,55			
351.991,55	67.168,20	3.519,92	288.343,27			
288.343,27	67.168,20	2.883,43	224.058,50			
224.058,50	67.168,20	2.240,59	159.130,89	12.794,03	255.878,77	27
159.130,89	67.168,20	1.591,31	93.553,99			
93.553,99	67.168,20	935,54	27.321,33			
27.321,33	67.168,20	273,21	-39.573,65			
				2.800,06	159.130,89	28