

KommPakt -Das Beteiligungsmodell der ENTEGA

Modellrechnung Rendite vs. Kosten

Grundsätzlich:

Die Beteiligung wird in der Vermögensrechnung als Finanzanlage aktiviert.
Die Finanzierung der Beteiligung soll über ein Darlehen erfolgen.
Ergebniswirksam sind Rendite (=Ertrag) und Darlehenszinsen (=Aufwand).

A. Eckdaten:

I. KommPakt:

Kaufpreis der Anteile:	391.305 € (=2,62%; Basis: 10.565 Zähler)
Laufzeit der Beteiligung:	28 Jahre
voraussichtl. Rendite:	4,2 - 4,4 % (für die ersten fünf Jahre; danach Sonderkündigungsrecht, falls Rendite sinkt)

II. Darlehensangebot der Sparkasse Odenwaldkreis vom 8.3.2022

Annuitätendarlehen

Darlehensbetrag:	400.000 €
Laufzeit Darlehen:	25 Jahre
Zinssatz:	1,22%
Zinsbindung:	15 Jahre (kein Angebot für längere Zinsbindung mgl.)
Annuitätische Rate:	4.647,01 € (vierteljährlich) 18.588,04 € (jährlich)

B. Prämissen Vergleichsrechnung:

I. Rendite KommPakt:

jährliche Rendite bei 4,2%= 16.435 € (=391.305 € x 4,2%)

II. Darlehen Sparkasse gem. Angebot vom 8.3.2022

Annuität 15 Jahre fix: 18.588 € p. a.

Zinsen und Tilgung entwickeln sich in den ersten 15 Jahren der Zinsbindung wie folgt:

Jahr	Tilgung	Zinsen (1,22%)	Annuität
1	13.771 €	4.817 €	18.588 €
2	13.940 €	4.648 €	18.588 €
3	14.111 €	4.478 €	18.588 €
4	14.283 €	4.305 €	18.588 €
5	14.458 €	4.130 €	18.588 €
6	14.636 €	3.952 €	18.588 €
7	14.815 €	3.773 €	18.588 €
8	14.997 €	3.591 €	18.588 €
9	15.180 €	3.408 €	18.588 €
10	15.366 €	3.222 €	18.588 €
11	15.555 €	3.033 €	18.588 €
12	15.745 €	2.843 €	18.588 €
13	15.938 €	2.650 €	18.588 €
14	16.134 €	2.454 €	18.588 €
15	16.332 €	2.257 €	18.588 €

Restschuld nach 15 Jahren: 174.739 €

KommPakt -Das Beteiligungsmodell der ENTEGA

Modellrechnung Rendite vs. Kosten

C. Zusammenfassung

I. Auswirkung Liquidität

jährliche Rendite (bei 4,2%):	16.435 €	
jährliche Annuität (Zins+Tilgung):	-18.588 €	
Unterdeckung Liquidität:	-2.153 €	

Der Liquiditätszufluss aus der Rendite reicht nicht aus, um den Abfluss für die Annuität zu decken.

II. Auswirkung Ergebnishaushalt

Jahr 1:	Erlös Rendite:	16.435 €	
	1x Kosten ca. x):	-5.000 €	Gewinn:
	Zinsaufwand:	-4.817 €	6.618 €

x) Beinhaltet die Kosten für das Markterkundungsverfahren, für Notarkosten, Gebühren usw.. Diese sind von der Stadt zu tragen.

...

Jahr 5:	Erlös Rendite:	16.435 €	Gewinn:
	Zinsaufwand:	-4.130 €	12.305 €

Beim Annuitätendarlehen nimmt mit zunehmender Laufzeit der Zinsaufwand ab.

Ob der Gewinn nach dem fünften Jahr weiter steigt, hängt von der weiteren Rendite ab.

III. Unwägbarkeiten

- Entwicklung der Rendite:
Rendite nur für die ersten fünf Jahre fix.
- Entwicklung der Darlehenszinsen:
Angebot Zinsbindung aktuell für max. 15 Jahre möglich.
- Sollten sich die Rendite und die Darlehenszinsen zu Lasten der Stadt negativ entwickeln, würden sich die o. g. Berechnungen entsprechend verschlechtern.

Erstellt: 8.3.2022 / uh