

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

**Gemeindevorstand
der Gemeinde Wehrheim**

.....
**Fördermaßnahmen zugunsten der
Kommunalen Grundstücksgesellschaft
Wehrheim mbH**
.....

Inhaltsverzeichnis

A. Auftrag und Auftragsdurchführung	1
B. Erläuterung der Szenarien, Berechnungen und getroffenen Annahmen	3
C. Ergebnis der Berechnungen	5
D. Handlungsempfehlung	7
E. Abschließende Bemerkungen und Bescheinigung	9

Anlagenverzeichnis

Anlage	1: Ausgangsszenario – Fortschreibung Gewinn- und Verlustrechnung, Cash-Flow-Rechnung
Anlage	2: Verkaufsszenario – Fortschreibung Gewinn- und Verlustrechnung, Cash-Flow-Rechnung
Anlage	3: Ausgangsszenario – Erträge und Aufwendungen
Anlage	4: Ausgangsszenario – Jahresergebnisse (vor Steuern)
Anlage	5: Verkaufsszenario – Erträge und Aufwendungen
Anlage	6: Verkaufsszenario – Jahresergebnisse (vor Steuern)
Anlage	7: Vergleich der Jahresergebnisse (vor Steuern)
Anlage	8: Vergleich der Finanzmitteländerungen
Anlage	9: Ausgangsszenario – Fortschreibung Gewinn- und Verlustrechnung, Cash-Flow-Rechnung Variante – Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%
Anlage	10: Verkaufsszenario – Fortschreibung Gewinn- und Verlustrechnung, Cash-Flow-Rechnung Variante – Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%
Anlage	11: Vergleich der Jahresergebnisse (vor Steuern) Variante – Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%
Anlage	12: Vergleich der Finanzmitteländerungen Variante – Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%
Anlage	13: Vergleich der Jahresergebnisse (vor Steuern) Zinssatz nach Zinsbindungsfrist wie zuvor oder 2,0%
Anlage	14: Vergleich der Finanzmitteländerungen Zinssatz nach Zinsbindungsfrist wie zuvor oder 2,0%
Anlage	15: Vergleich der Barwerte

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

011/19 WEH/Pe 1081915 Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

A. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Gemeinde Wehrheim (im Folgenden: „Gemeinde“) ist alleinige Gesellschafterin der Kommunalen Grundstücksgesellschaft Wehrheim GmbH („KGW“, „Gesellschaft“). Zugunsten der KGW besteht mit Datum vom 25. Juni 2012 eine sogenannte „harte“ Patronatserklärung der Gemeinde, deren kommunalrechtliche Zulässigkeit und damit Wirksamkeit wir nicht überprüft haben, von der wir aber ausgehen.

Die KGW ist Eigentümerin und Vermieterin der „Wehrheimer Mitte“, einem Gebäudekomplex in dem unter anderem die Gemeindeverwaltung untergebracht ist. Die Gesellschaft erwirtschaftet nachhaltig Verluste und Zahlungsmitteldefizite, die aus dem Gemeindehaushalt ausgeglichen werden.

Wir wurden zunächst beauftragt,

- anhand der Tilgungspläne realistische Sondertilgungsmöglichkeiten zu prüfen und
- den Verkauf des Gebäudekomplexes „Rathaus“ an die Gemeinde sowie
- die vollständige Rekommunalisierung der KGW durchzurechnen.

Es zeigte sich, dass Sondertilgungen nur noch gegen Vorfälligkeitsentschädigungen möglich wären. Daher wurde diese Prüfung absprachegemäß verworfen.

Ferner wurde festgestellt, dass der KGW als patronatsgestützter einhundertprozentiger Tochter der Gemeinde bereits Kommunalkreditkonditionen eingeräumt wurden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die Gemeinde selbst bessere Konditionen als die KGW am Kreditmarkt erzielen kann. Daher wurde die Untersuchung der vollständigen Rekommunalisierung bis auf weiteres zurückgestellt.

Als Unterlagen standen uns Übersichten und Detailinformationen der KGW zur Verfügung. Diese basierten auf den letzten Jahresabschlüssen, Ist-Werten der FiBu sowie der Wirtschaftsplanung für die Jahre 2017 und 2018. Zudem wurden uns die bestehenden Darlehensverträge nebst Zins- und Tilgungsplänen sowie ein Wertgutachten zum Gebäudekomplex „Wehrheimer Mitte“ der Sachverständigensozietät Wetzlar GmbH vom 10. Oktober 2018 vorgelegt.

Auskünfte erteilten uns bereitwillig Herr Volker Minet (Leiter FB Finanzen), Frau Angelika Wiewrodt (Geschäftsführerin KGW), Frau Mercedes Strohmam-Perez (Mitarbeiterin KGW) sowie weitere uns benannte Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung.

Die Arbeiten, einschließlich der Erstellung des vorliegenden Berichtes, führten wir mit Unterbrechungen in der Zeit von Februar 2018 bis Januar 2019 durch. Weitere Auskünfte können wir anhand unserer Arbeitspapiere erteilen.

Maßgebend für die Durchführung dieses Auftrages sind – wie für alle unsere Arbeiten – die als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2017.

Eine Gewähr für das Eintreffen der in der Vorscheurechnung dargestellten Zahlen können wir nicht übernehmen, da es sich um zukunftsorientierte Werte handelt, die durch das Eintreten unvorhergesehener Umstände beeinflusst werden können. So setzen die für den Vorschauzeitraum ermittelten Zahlen beispielsweise voraus, dass Preissteigerungen in einem üblichen Rahmen erfolgen.

B. Erläuterung der Szenarien, Berechnungen und getroffenen Annahmen

Es wurden zwei Szenarien untersucht. Den Szenarien ist gemein, dass Ist-Werte der Jahre 2014 bis 2016 sowie Planzahlen der Jahre 2017 und 2018 bis 2048 sachgerecht fortgeschrieben wurden. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Zinssätze bis zum Ende der Tilgungsdauer identisch bleiben (worst case). Die Daten wurden zu Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen verdichtet, woraus Plan-Cash-Flow-Rechnungen abgeleitet wurden.

Größere Instandhaltungsmaßnahmen oder Sanierungen wurden aus Gründen der Komplexitätsreduktion nicht berücksichtigt, da sie in beiden Szenarien für den darin jeweils angenommenen Gebäudebestand gleichermaßen anfielen. Für den Vergleich der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit würden diese Maßnahmen daher allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen.

Ferner waren die Ergebnisse eindeutig genug, um von einer Betrachtung der steuerlichen Wirkungen, hier insbesondere die Grunderwerbsteuer, absehen zu können.

Zur Absicherung der Ergebnisse wurde zu den beiden Szenarien noch jeweils eine optimistische Variante (optimistic case) durchgerechnet. Dabei wurde zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsfrist der Darlehen der Zinssatz auf 2,0% herabgesetzt. Die Zinsbindungsfristen enden in den Jahren 2021 und 2028.

Ausgangsszenario – Fortschreibung Ist-Werte

Im Ausgangsszenario wurde angenommen, dass Personalaufwendungen mit 2,0% und übrige Aufwendungen in der Regel mit 1,5% je Jahr ansteigen. Ebenso wurde mit Erträgen verfahren. Die Zinsen und Tilgungen wurden den bestehenden Tilgungsplänen entnommen, Abschreibungen als konstant unterstellt.

Verkaufsszenario – Fortschreibung Verkauf

Im Verkaufsszenario wird ein Verkauf der von der Gemeindeverwaltung genutzten Sondereigentume (15 und 16) an die Gemeinde Wehrheim unterstellt.

Der Wert wurde aus dem Verkehrswertgutachten zum Gebäudekomplex „Wehrheimer Mitte“ der Sachverständigensozietät Wetzlar GmbH vom 10. Oktober 2018 abgeleitet. Dabei wurde für die Ertragswertkomponente darauf abgestellt, welchen Anteil an den ordentlichen Erträgen der Gesellschaft von der Gemeinde kommen. Für die Bodenwertkomponente wurde auf die den Sondereigentumen entsprechenden Miteigentumsanteile abgestellt.

	Gutachten Schlier EUR	Anteil Verwaltungsnutzung bezogen auf Ertragswert Miteigentums- anteile	Wert Anteil Verwaltung EUR
Ertragswert	10.830.321,00	36,22%	3.922.742,27
Bodenwert	1.064.560,00	41,40%	440.733,20
Verkehrswert	11.894.881,00		4.363.475,47
Verkehrswert (gerundet)	11.900.000,00		4.400.000,00

Vom für das gesamte Objekt ermittelten Verkehrswert in Höhe von EUR 11,9 Mio. entfallen somit EUR 4,4 Mio. auf die Sondereigentume 15 und 16.

Ferner wird angenommen, dass eine Teilkündigung des teuersten Kreditvertrages gemäß § 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB in Höhe des aus dem Teilverkauf resultierenden Liquiditätsüberschusses erfolgt. Anders als Sondertilgungen ist diese Kündigung im Jahr 2022 ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich.

Die Fortschreibung bis 2048 wurde mit angepassten Tilgungsplänen erstellt. Ferner wurde berücksichtigt, dass Erträge und Aufwendungen, die in Zusammenhang mit den übergangenen Sondereigentumen stehen, nach dem Verkauf entfallen bzw. von der Gemeinde erstattet werden. Dies betrifft beispielsweise Mieten, Abschreibungen und Personalkosten.

Die nicht betroffenen Positionen wurden unverändert fortgeschrieben.

C. Ergebnis der Berechnungen

Nach dem Ergebnis der im Abschnitt B. erläuterten Berechnungen und unter Berücksichtigung der dort genannten Prämissen ist bei Betrachtung eines fünfzigjährigen Zeitraumes kein deutlicher Vorteil des Verkaufsszenarios ersichtlich. Die Ergebnisse sind in den Anlagen 3 bis 8 grafisch dargestellt.

Ausgangsszenario

Unter den getroffenen Annahmen steigen die Erträge und betrieblichen Aufwendungen inflationsbedingt an. Die Zinsaufwendungen sinken mit zunehmender Tilgung bzw. abnehmender Restschuld der Darlehen. Die Abschreibungen bleiben bis zum Ende der handelsrechtlichen Nutzungsdauer konstant. Die Entwicklung der Ertrags- und Aufwandspositionen sind unter der Annahme über die gesamte Laufzeit unveränderter Zinssätze in Anlage 3 dargestellt.

Die Verluste sinken ausgehend von TEUR -321 im Jahr 2019 stetig. Ab dem Jahr 2042 werden in diesem Szenario Gewinne erwirtschaftet. Diese resultieren jedoch vor allem aus dem Entfall der Abschreibungen. In praxi wäre jedoch von Abschreibungen auf Sanierungsmaßnahmen auszugehen (vgl. unsere Anmerkungen unter B. Abs. 2), so dass auch ab 2042 nachhaltig mit Verlusten zurechnen wäre. Die Vorsteuerbetrachtung der Jahresergebnisse ist in Anlage 4 dargestellt.

Der Finanzmittelfehlbedarf sinkt von TEUR -62 in 2019 stetig, bis ab 2029 Finanzmittelüberschüsse erreicht werden (vgl. Anlage 8).

Unter der Annahme eines deutlich reduzierten Zinssatzes von 2% als optimistischem Szenario ab dem jeweiligen Ende der Zinsbindungsfrist (2021 bzw. 2028) verbessert sich sowohl die Ertrags- als auch die Finanzlage (vgl. Anlagen 9 und 11). In diesem Fall würden bereits ab dem Jahr 2036 Gewinne erzielt. Die Verluste in den Jahren 2022 bis 2035 wären zudem deutlich niedriger (Differenz zu Ausgangsszenario mit höherem Zins: zwischen TEUR 86 und TEUR 126, Mittelwert TEUR 105), die Gewinne ab 2042 etwas höher (Differenz zu Ausgangsszenario mit höherem Zins: zwischen TEUR 5 und TEUR 83, Mittelwert TEUR 68). Der Vergleich ist in Anlage 13 dargestellt.

Bereits ab 2022 wäre in diesem Fall mit Finanzmittelüberschüssen zu rechnen, die ab 2030 auf über TEUR 100 ansteigen (vgl. Anlagen 9 und 12).

Verkaufsszenario

Erträge sowie Abschreibungen sind ab dem Teilverkauf und die Zinsaufwendungen ab der Teilkündigung niedriger als im Ausgangsszenario. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen bleiben in der gewählten Darstellung identisch, wobei allerdings in den Erträgen Kostenerstattungen der Gemeinde berücksichtigt sind.

Im Jahr 2019 (angenommenes Verkaufsjahr) fallen einmalig außerordentliche Abschreibungen an (Buchverlust).

Die Entwicklung der Ertrags- und Aufwandspositionen ergibt sich aus Anlage 5.

Da nicht nur die Aufwendungen sondern auch die Erträge sinken, sind die Auswirkungen auf die Jahresergebnisse vergleichsweise gering. In den Jahren 2020 bis 2022 sind diese geringfügig schlechter, ab 2023 (niedrigerer Zinsaufwand nach Teilkündigung der Darlehen) geringfügig besser als im Ausgangsszenario. Es bleibt jedoch zunächst bei Verlusten. Unter der Annahme durchgängig unveränderter Zinssätze wird die Gewinnzone ebenfalls erst im Jahr 2042 nach Entfall der Abschreibungen erreicht, wobei auch hier tatsächlich Abschreibungen auf aktivierte Sanierungsmaßnahmen anzunehmen wären (s.o.). Die Entwicklung der Jahresergebnisse ist Anlage 6, der Vergleich zum Ausgangsszenario in Anlage 7 dargestellt.

Die Extremwerte in der Darstellung der Finanzmitteländerungen (Anlage 8) ergeben sich daraus, dass der Teilverkauf des Gebäudes im Jahr 2019 vorgesehen ist, während die Teilkündigung des Darlehens erst im Jahr 2022 möglich ist. Im Übrigen ist der jährliche Finanzmittelfehlbedarf bis 2030 deutlich größer als im Ausgangsszenario, da sich bei der Rückzahlung der Darlehen zwar der Zinsanteil ändert (s.o.), jedoch die Annuität gleich bleibt, während ein Teil der Mietzahlungen entfällt. Aus den höheren Tilgungsanteilen resultiert eine schnellere Tilgung des teilkündigten Darlehens, weshalb trotz niedrigerer Einzahlungen von 2031 bis 2039 höhere Finanzmittelüberschüsse erwirtschaftet werden als im Ausgangsszenario.

Aufgrund der geringeren Restschuld wirkt sich im Verkaufsszenario die Annahme eines reduzierten Darlehenszinses (2% als optimistischem Szenario ab dem jeweiligen Ende der Zinsbindungsfrist (2021 bzw. 2028)) in geringerem Umfang als im Ausgangsszenario aus. Die Jahresergebnisse zwischen 2023 und 2048 wären zwischen TEUR 8 und TEUR 44, im Durchschnitt um TEUR 29 besser als unter der Annahme des seitherigen Zinssatzes.

Bezogen auf die Finanzmitteländerungen ergäbe sich unter Annahme reduzierter Zinssätze bei unveränderter Laufzeit jedoch ein deutlicher Vorteil im Vergleich zum Verkaufsszenario unter Fortschreibung der seitherigen Zinssätze. Zahlungsmittelüberschüsse würden wegen langsame-

rer Tilgung zwar erst ein Jahr später erreicht, jedoch wären die Fehlbedarfe im Durchschnitt um TEUR 33 geringer, die Überschüsse um TEUR 26 höher (vgl. Anlage 14).

Im Vergleich der Varianten Fortschreibung ohne Verkauf, jedoch mit reduzierter Zinsannahme, sowie Verkauf mit reduzierter Zinsannahme ist wie bei den Szenarien unter Beibehaltung der derzeit gültigen Zinsen festzustellen, dass c.p. das Verkaufsszenario sowohl hinsichtlich der Ergebnisse als auch hinsichtlich des Finanzmittelbedarfs vom Ausgangsszenario dominiert wird (vgl. Anlagen 12 und 13).

Auch unter der Annahme deutlich geringerer Zinsbelastung ist es demnach nicht vorteilhaft, die Gebäudeteile mit Verwaltungsnutzung an die Gemeinde zu veräußern.

Zur Absicherung der Ergebnisse wurde zudem die Summe der auf den Stichtag 1. Januar 2019 abgezinsten Barwerte der Zahlungsmittelbedarfe bzw. –überschüsse der Szenarien bzw. Varianten betrachtet (vgl. Anlage 15). Unabhängig davon, ob bis 2048 mit dem seitherigen Zinssatz gerechnet wird oder eine Anpassung ab dem nächsten Zinsänderungstermin auf einen Zinssatz von 2% erfolgt, ist es demnach vorzugswürdig, die Gebäudeteile mit Verwaltungsnutzung im Bestand der Gesellschaft zu behalten.

D. Handlungsempfehlung

Lediglich bei mittelfristiger Betrachtung der Jahresergebnisse und unter der Annahme konstant hoher Zinsen ist das Verkaufsszenario zwischen den Jahren 2023 und 2038 vorzugswürdig (max. TEUR 72 in 2030, Mittelwert: TEUR 51). Bei einer Betrachtung des gesamten Zeitraums von 2019 bis 2048 sind die Jahresergebnisse des Ausgangsszenarios jedoch im Mittel um TEUR 50 günstiger. Unter der Annahme eines Zinssatzes von 2,0% wird das Verkaufsszenario in allen Jahren vom Ausgangsszenario dominiert.

Hinsichtlich des Liquiditätsbedarfs dominiert das Ausgangsszenario im worst-case (Fortschreibung der Zinssätze) ab 2023 (d.h. nach Ende der Verwerfungen von Teilverkauf und Kreditablöse) das Verkaufsszenario, da ab 2023 in jedem Jahr bessere cash-flows erzielt werden. Der Unterschied ist besonders deutlich in den Jahren 2023 bis 2029.

Im optimistic case (d.h. Zinssatz von 2,0% nach Ende der Zinsbindungsfristen) dominiert das Ausgangsszenario das Verkaufsszenario ebenfalls ab dem Jahr 2023.

In beiden Zinsvarianten (worst case, optimistic case) ist das Ausgangsszenario (kein Verkauf) dem Verkaufsszenario überlegen. Die Handlungsempfehlung „Weiterbetrieb ohne Teilverkauf“

hängt demnach nicht von den Zinsen (im Rahmen der hier angesetzten Bandbreiten) ab, sondern lediglich von zugrundeliegenden Annahmen bezüglich der generellen Erlös- und Kostenentwicklung, über die Konsens herrscht.

Ein Verkauf der gemeindlich genutzten Immobilienteile an die Gemeinde Wehrheim würde unter den getroffenen Annahmen zu schlechteren Jahresergebnissen und zu einer nachteiligen Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft führen.

Die Zinssätze für Kommunalkredite liegen derzeit deutlich unter den Zinssätzen, die ursprünglich zwischen der KGW und der Sparkasse vereinbart wurden. Es ist nicht bekannt, wie sich die Zinsen in den nächsten Jahren entwickeln werden, jedoch ist nicht zwingend damit zu rechnen, dass die Zinsen immer auf dem derzeitigen Niveau verbleiben werden. Sobald die EZB den Leitzins erhöht, werden auch die Kreditzinsen wieder ansteigen. Ein Zuwarten auf das Ende der Zinsbindungsfrist im Jahr 2028 kann aus diesem Grunde nicht empfohlen werden.

Wir empfehlen daher, die ordentliche Kündigung der Darlehen gem. § 489 Abs. 1, 2. Alt. BGB zu prüfen und die Darlehen ggf. gegen günstigere abzulösen. Die Kündigung ist 10 Jahre nach der letzten Anpassung der Zinsen oder Laufzeit möglich. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wäre das im Jahr 2022 der Fall. Für eines der Darlehen endet zuvor, konkret im Jahr 2021, ohnehin die Zinsbindungsfrist.

Mit einem Forward-Darlehen könnte man ggf. schon jetzt günstigere Darlehensbedingungen für die dann erforderliche Anschlussfinanzierung sichern.

E. Abschließende Bemerkungen und Bescheinigung

Die von uns für die Jahre 2019 bis 2048 als Indizien für den Zuschussbedarf der Gesellschaft ermittelten Jahresergebnisse und Finanzmitteländerungen basieren auf den uns übergebenen Unterlagen, den weiteren uns erteilten Auskünften und eigenen Recherchen.

Sie berücksichtigt die zukünftige Entwicklung, soweit sie von dem heutigen Erkenntnisstand absehbar und abschätzbar ist.

Sofern neue Erkenntnisse hinzutreten sollten, die wesentliche Grundlagen der Berechnungen betreffen und verändern (beispielsweise Anschlussfinanzierung zu deutlich günstigeren Konditionen), wären die Zahlen zu überarbeiten.

Bescheinigung

Die Untersuchungen bezüglich Fördermaßnahmen zugunsten der kommunalen Grundstücksgesellschaft Wehrheim erstellten wir unter Anwendung berufsmäßiger Sorgfalt aufgrund der uns vorgelegten Unterlagen und der uns erteilten Auskünfte nach bestem Wissen und Gewissen.

Dreieich, 29. Januar 2019

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

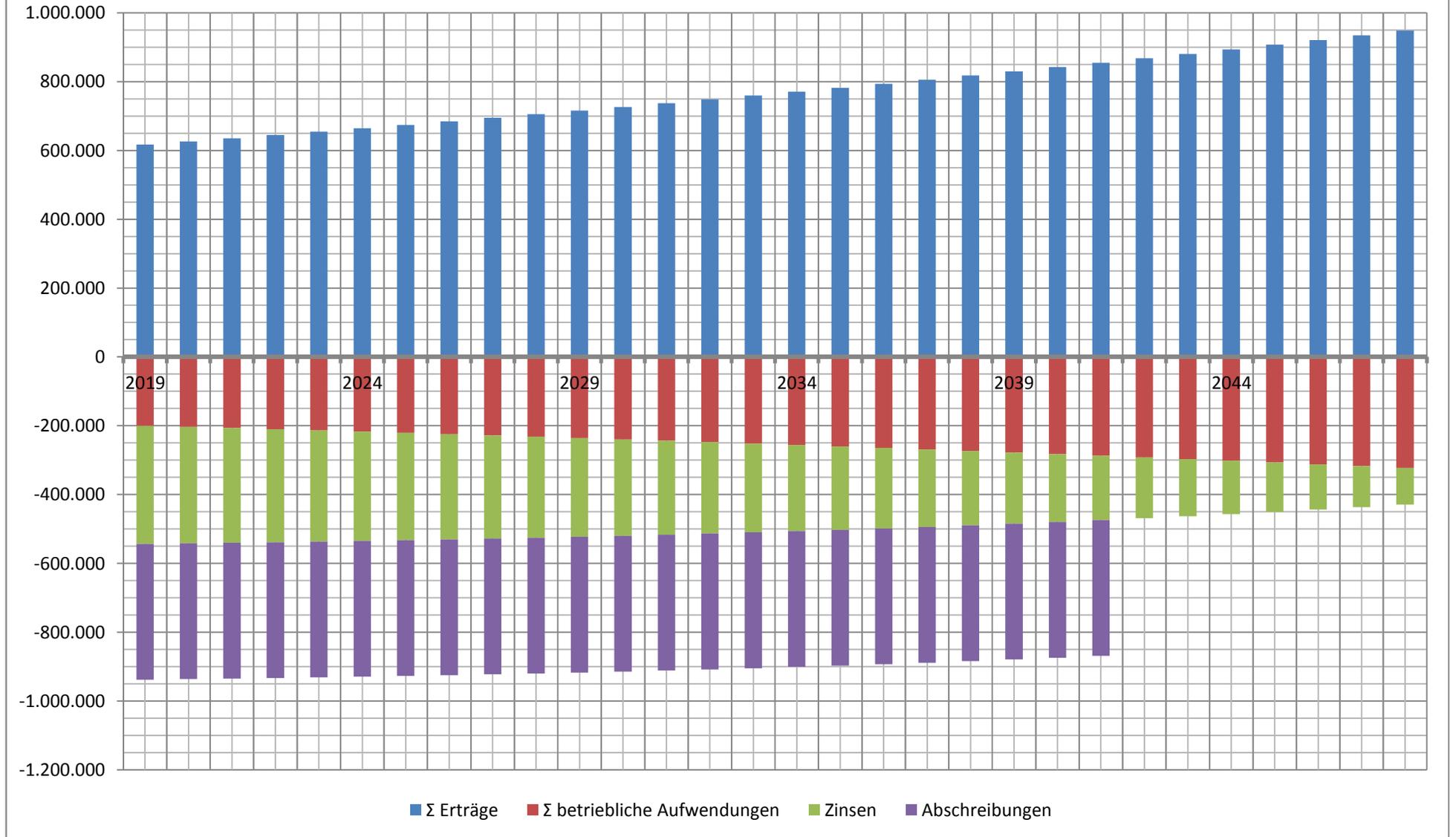


ppa. Dr. Thorsten Boos

i. A. Jörn Felix Preuß

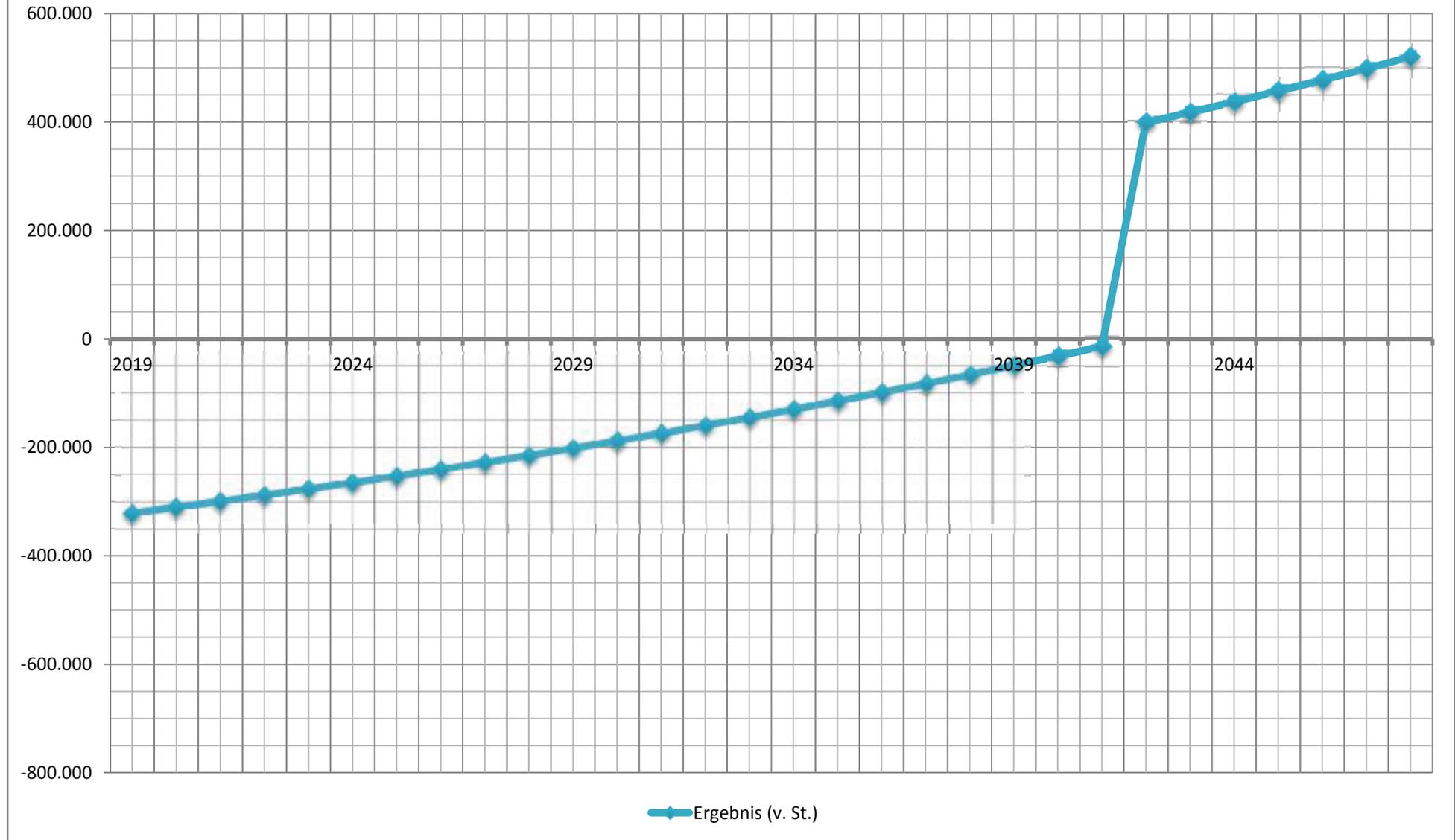
Ausgangsszenario - Erträge und Aufwendungen

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



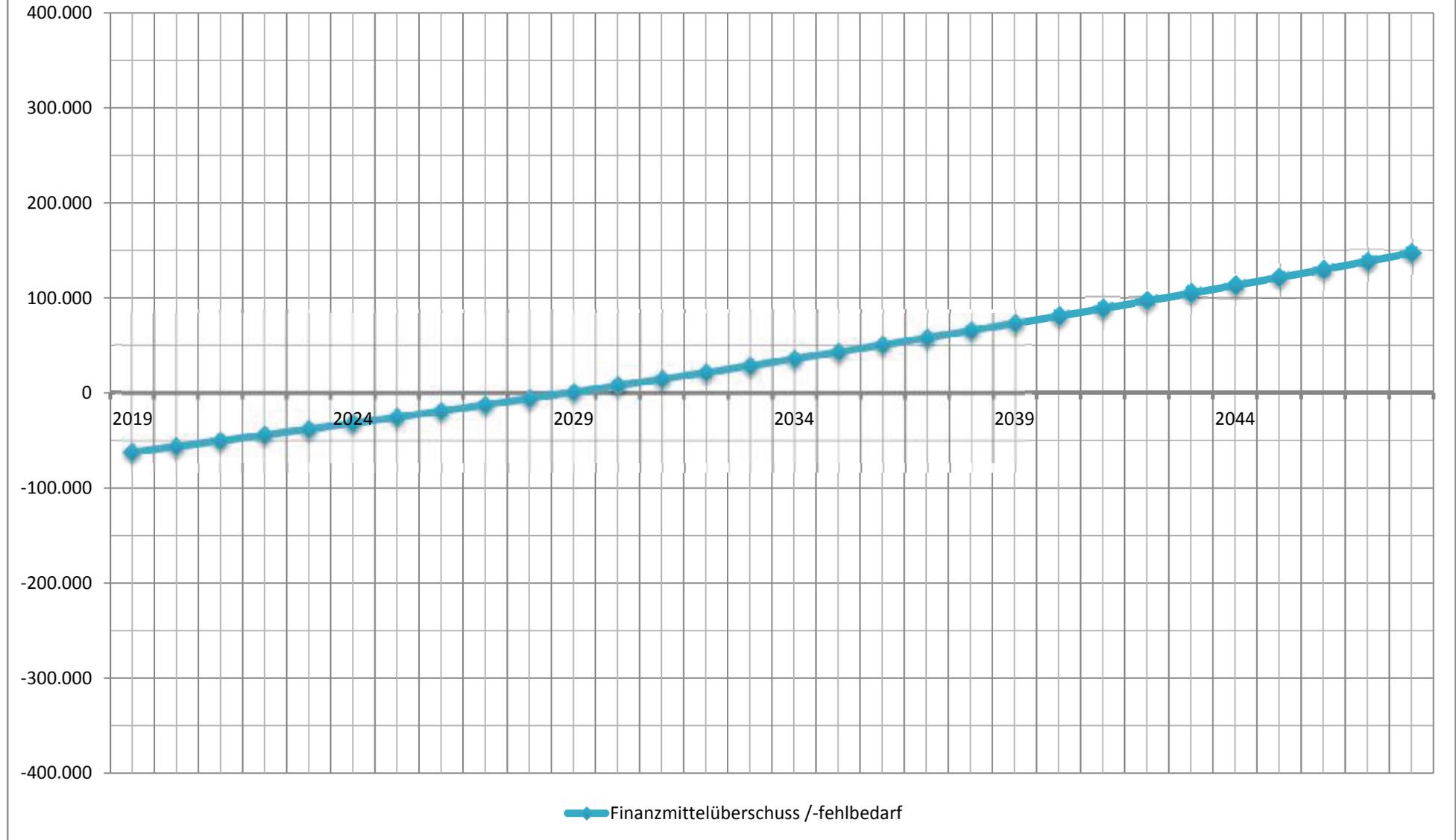
Ausgangsszenario - Jahresergebnisse (vor Steuern)

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



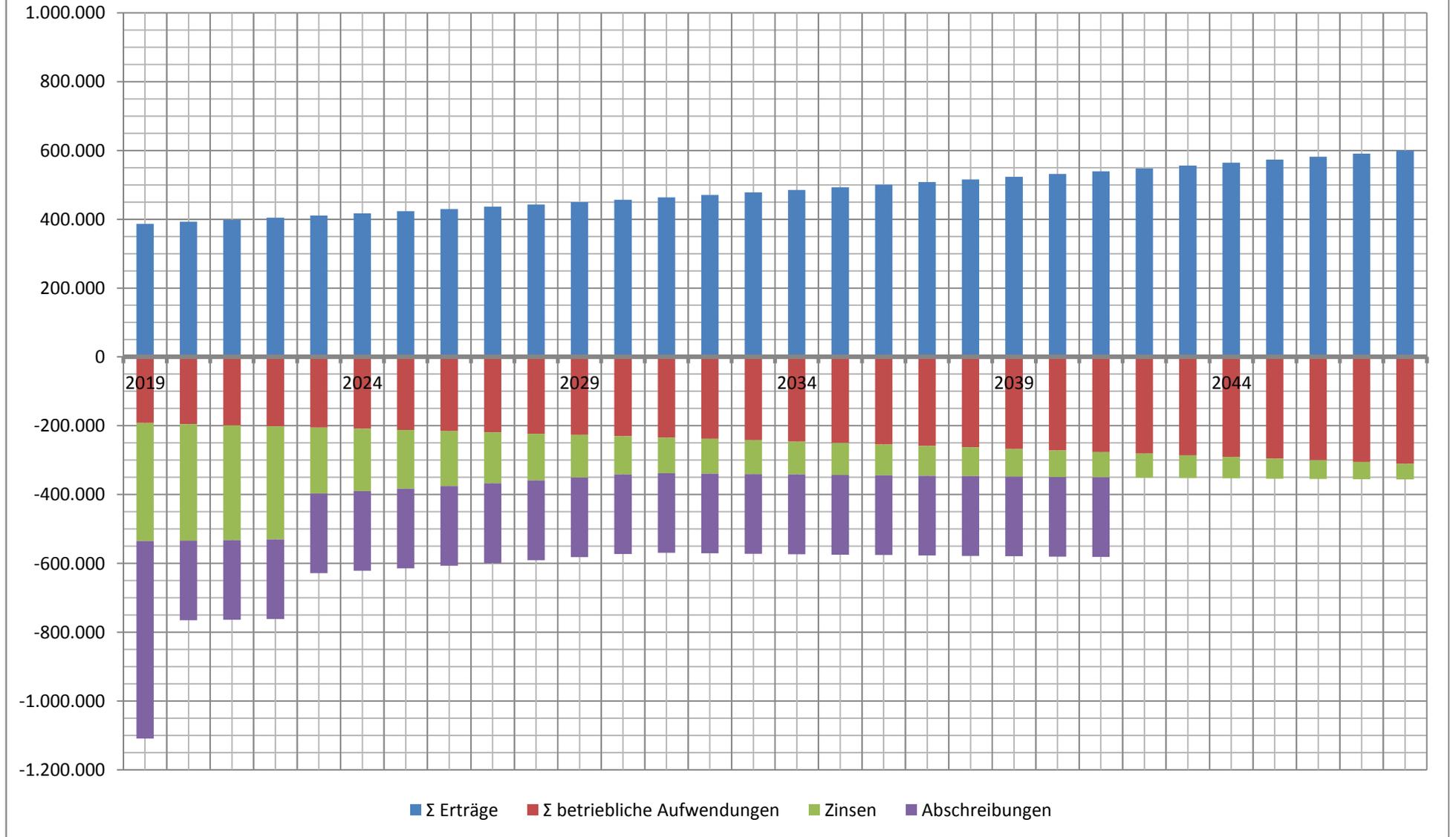
Ausgangsszenario - Finanzmitteländerungen

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



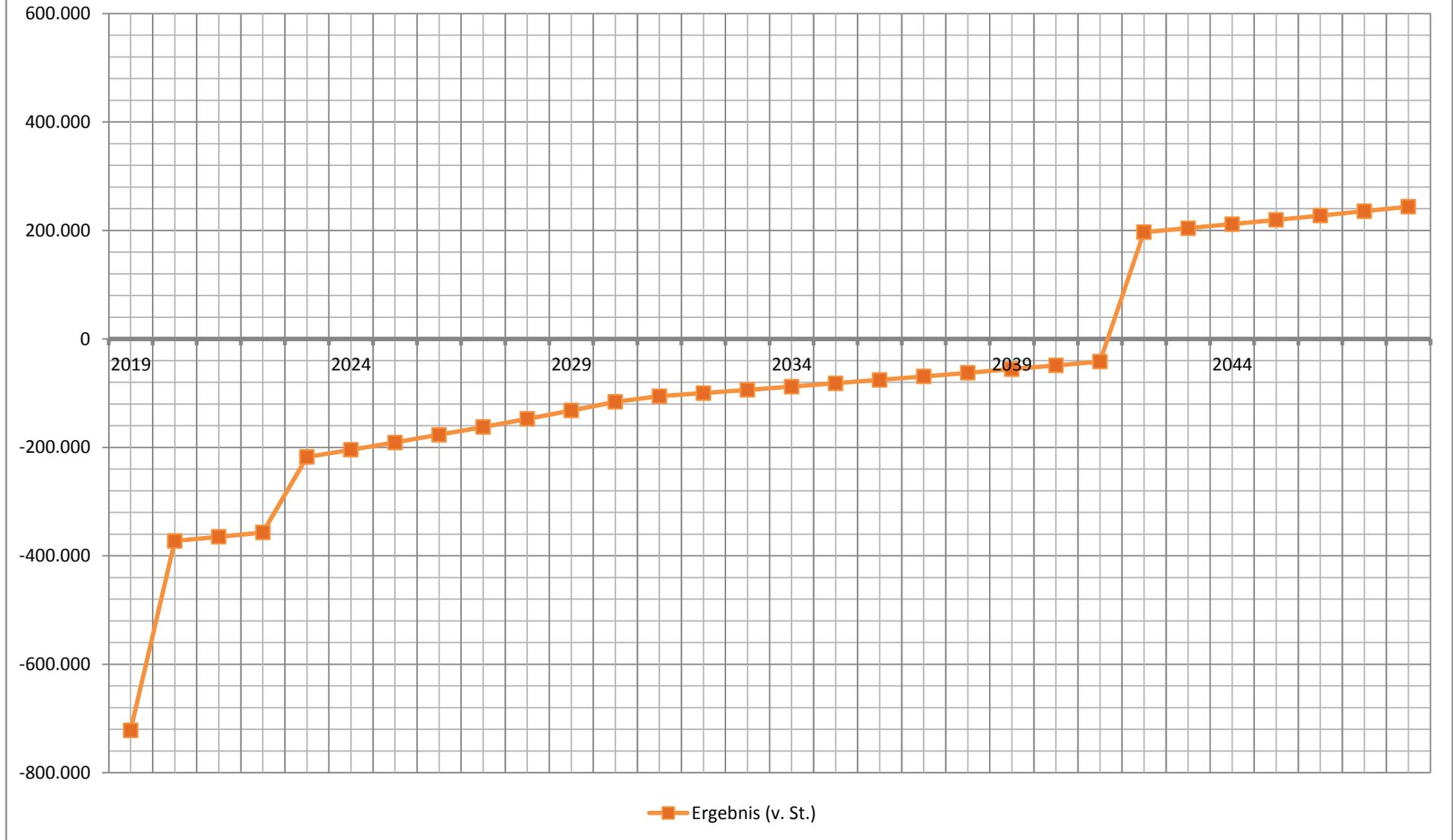
Verkaufsszenario - Erträge und Aufwendungen

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



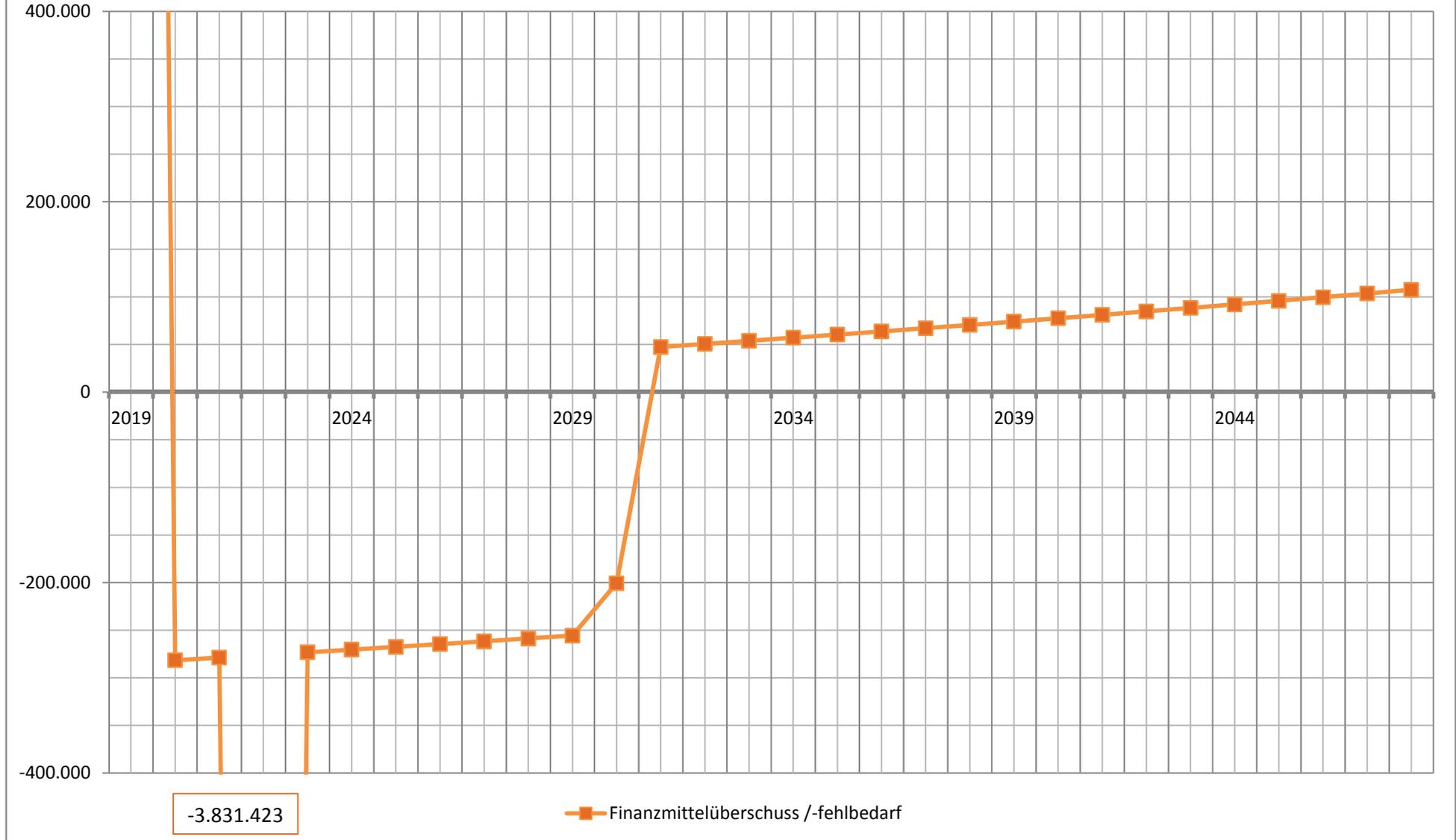
Verkaufsszenario - Jahresergebnisse (vor Steuern)

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



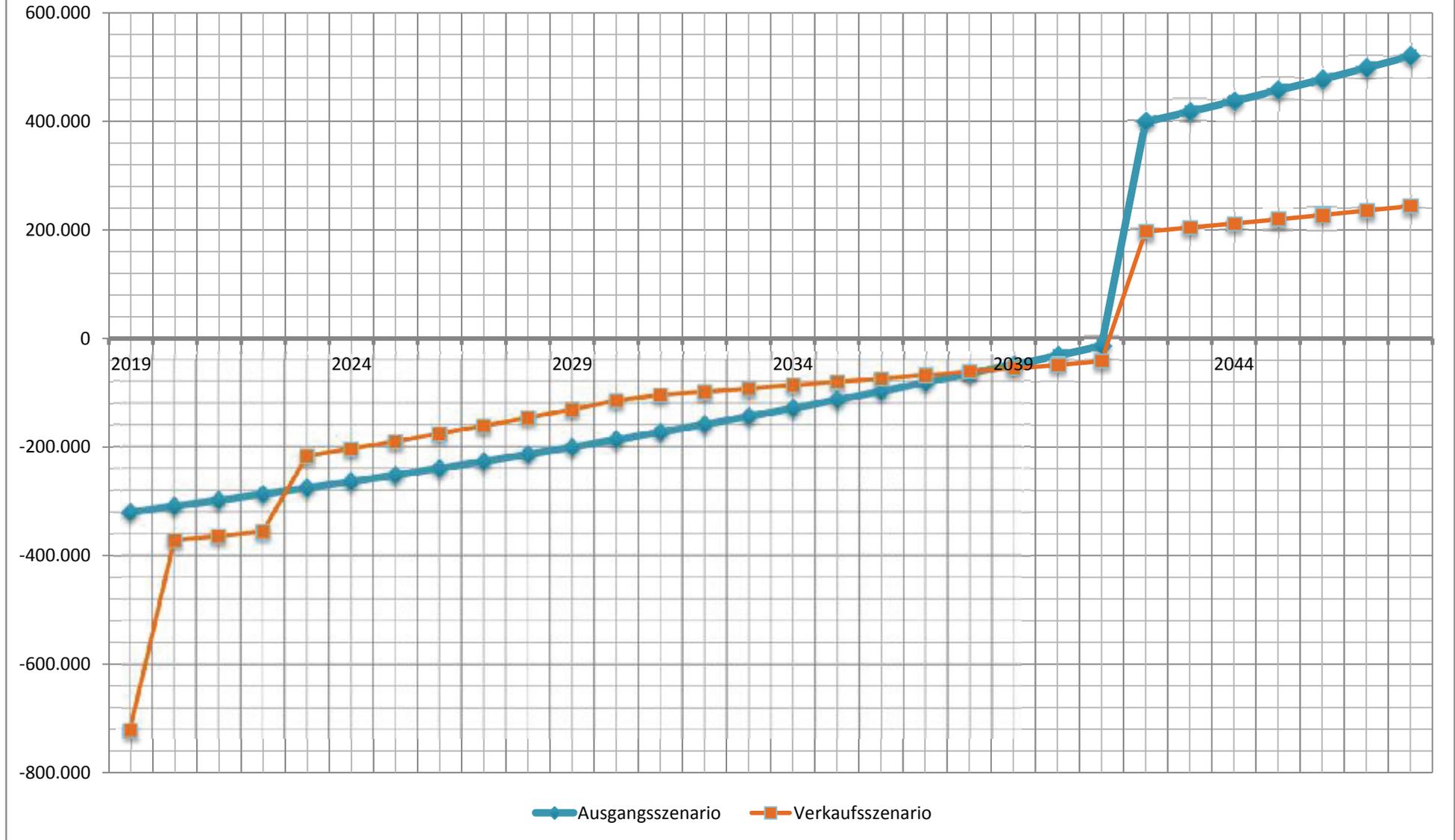
Verkaufsszenario - Finanzmitteländerungen

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



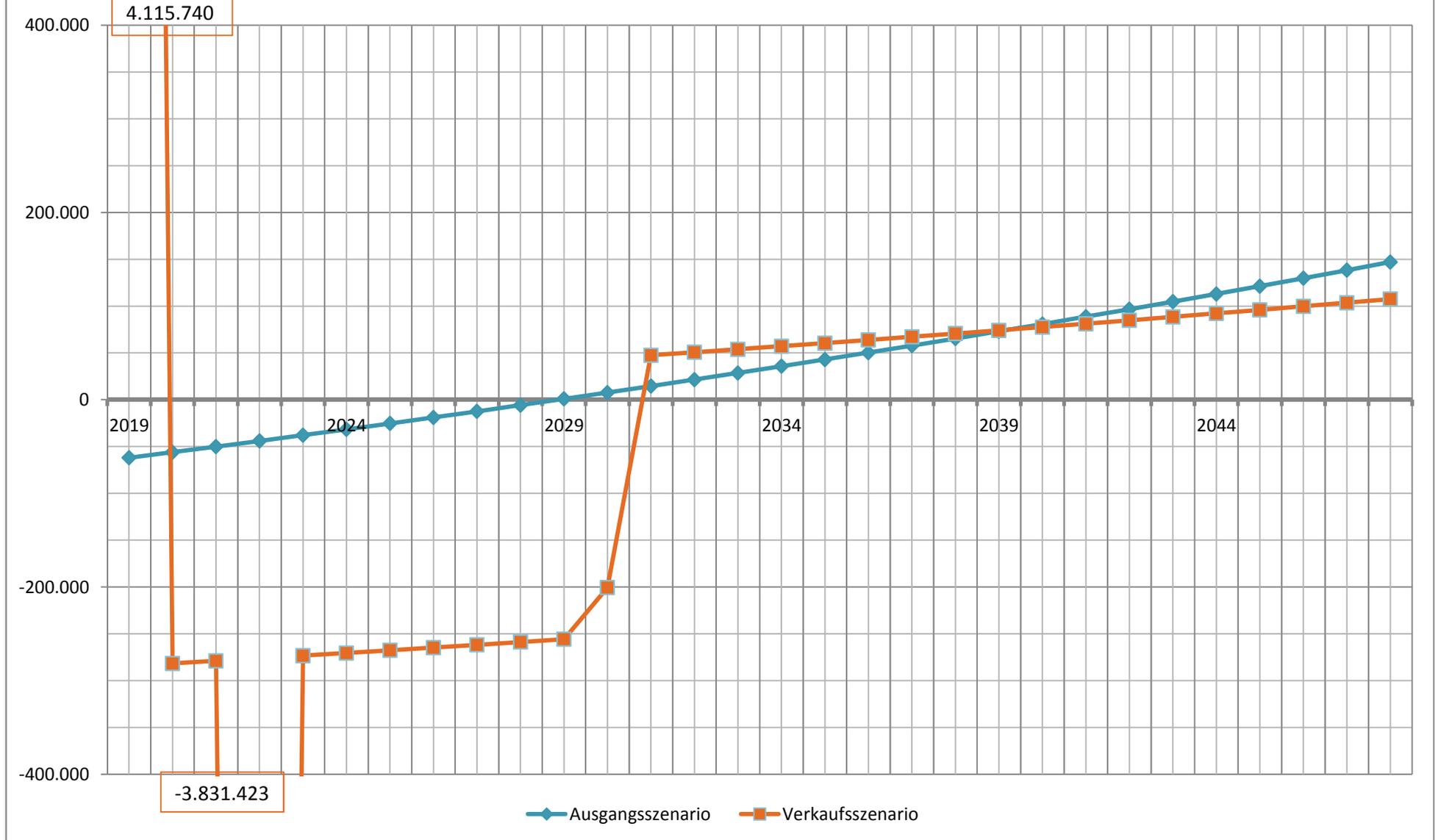
Vergleich der Jahresergebnisse (vor Steuern)

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



Vergleich der Finanzmitteländerungen

Annahme: Zinssatz ab Ende der Zinsbindungsfrist unverändert



Kommunale Grundstücksgesellschaft Wehrheim
Ausgangsszenario - Fortschreibung Gewinn- und Verlustrechnung, Cash-Flow-Rechnung
Variante - Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%

Betrachtung der Ergebnisse	Ist 2014	Ist 2015	Ist 2016	Mittelwert	Plan 2017	Plan 2018	Fortschreibung 2019	Fortschreibung 2020	Fortschreibung 2021	Fortschreibung 2022	Fortschreibung 2023	Fortschreibung 2024	Fortschreibung 2025	Fortschreibung 2026	Fortschreibung 2027	Fortschreibung 2028	Fortschreibung 2029	Fortschreibung 2030
	Steuerfreie Mieteinnahmen / Kaltmiete z.B. Gemeinde, Praxen, Bank	251.808	249.649		264.413	255.290	272.274	272.691	276.780	280.930	285.140	289.420	293.760	298.170	302.640	307.180	311.790	316.470
Steuerpflichtige Mieteinnahmen / Kaltmiete	282.228	296.389	299.965	292.861	307.349	307.073	311.680	316.360	321.110	325.930	330.820	335.780	340.820	345.930	351.120	356.390	361.740	367.170
Einnahmen mtl. Kfz-Stellplatzmiete + Kurzparker	21.320	23.021	28.101	24.147	24.700	26.400	25.250	25.630	26.010	26.400	26.800	27.200	27.610	28.020	28.440	28.870	29.300	29.740
Steuerfreie Einnahmen / z.B. Mehrkostenabrg. an Eigentümer	2.744	21.617	5.771	10.044														
Erlöse Einspeisung	0	0	3.240				3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240
Gesamt Einnahmen	558.100	590.676	601.490	582.342	604.323	606.164	616.950	626.160	635.500	644.990	654.620	664.390	674.310	684.370	694.590	704.970	715.500	726.190
Personalkosten	-75.485	-67.533	-57.091	-66.703	-60.000	-60.000	-61.200	-62.420	-63.668	-64.942	-66.241	-67.565	-68.917	-70.295	-71.701	-73.135	-74.598	-76.090
Raumkosten (leerstandsabhängig)	-121.723	-71.656	-5.232	-52.060	-40.000	-40.800	-41.410	-42.030	-42.660	-43.300	-43.950	-44.610	-45.280	-45.960	-46.650	-47.350	-48.060	-48.780
Werbekosten	-633	-1.203	-1.343	-1.060	-500	-600	-1.110	-1.130	-1.150	-1.170	-1.190	-1.210	-1.230	-1.250	-1.270	-1.290	-1.310	-1.330
Versicherung, Beiträge	-3.721	-2.331	-2.437	-2.830	-2.000	-2.000	-2.960	-3.000	-3.050	-3.100	-3.150	-3.200	-3.250	-3.300	-3.350	-3.400	-3.450	-3.500
Mieterflächen Instand.	-11.651	-16.332	-6.966	-11.649	-12.000	-12.000	-12.180	-12.360	-12.550	-12.740	-12.930	-13.120	-13.320	-13.520	-13.720	-13.930	-14.140	-14.350
Rechts- und Beratungskosten	-90.555	-21.189	-8.235	-39.993	-15.000	-11.000	-11.170	-11.340	-11.510	-11.680	-11.860	-12.040	-12.220	-12.400	-12.590	-12.780	-12.970	-13.160
Sonstige Kosten	-95.988	-74.824	-44.928	-71.913	-13.200	-13.200	-46.980	-47.680	-48.400	-49.130	-49.870	-50.620	-51.380	-52.150	-52.930	-53.720	-54.530	-55.350
Tiefgaragekosten	-3.372	-1.999	0	-2.685	-19.560	-19.560	-2.810	-2.850	-2.890	-2.930	-2.970	-3.010	-3.060	-3.110	-3.160	-3.210	-3.260	-3.310
Abschluss- und Prüfungskosten	-20.000	-20.000	-19.500	-19.833	-20.000	-20.000	-20.300	-20.600	-20.910	-21.220	-21.540	-21.860	-22.190	-22.520	-22.860	-23.200	-23.550	-23.900
Summe betriebliche Ausgaben	-423.127	-277.066	-145.733	-268.726	-182.260	-179.160	-200.120	-203.410	-206.788	-210.212	-213.701	-217.235	-220.847	-224.505	-228.231	-232.015	-235.868	-239.770
Zwischensumme	134.973	313.610	455.756	313.616	422.063	427.004	416.830	422.750	428.711	434.778	440.919	447.154	453.463	459.865	466.359	472.955	479.632	486.420
Zinsen	-410.481	-391.774	-372.615	-372.615	-353.390	-365.085	-343.160	-338.350	-333.380	-325.710	-231.310	-226.800	-222.160	-217.410	-212.540	-207.530	-160.270	-155.700
Zwischensumme	-275.508	-78.164	83.142	-58.999	68.673	61.919	73.670	84.400	95.331	199.068	209.609	220.354	231.303	242.455	253.819	265.425	319.362	330.720
Abschreibung	-371.593	-393.155	-394.967	-394.967	-371.604	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560	-394.560
Ergebnis vor Steuern	-647.101	-471.319	-311.825	-453.966	-302.931	-332.641	-320.890	-310.160	-299.229	-195.492	-184.951	-174.206	-163.257	-152.105	-140.741	-129.135	-75.198	-63.840

Betrachtung der Liquidität	Fortschreibung											
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Jahresergebnis	-320.890	-310.160	-299.229	-195.492	-184.951	-174.206	-163.257	-152.105	-140.741	-129.135	-75.198	-63.840
+ Abschreibungen	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560	394.560
- Investive Auszahlungen												
- Tilgung Darlehen	-135.603	-140.406	-145.379	-180.865	-185.267	-189.782	-194.414	-199.166	-204.042	-209.044	-226.664	-231.231
+ Einlage												
Finanzmitteländerungen	-61.934	-56.006	-50.048	18.202	24.342	30.572	36.889	43.289	49.777	56.381	92.698	99.489
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Zinssatz	3,47%	3,47%	3,47%	2,49%	2,49%	2,49%	2,49%	2,50%	2,50%	2,50%	1,98%	1,98%
Abzinsungsfaktor	0,9664	0,9340	0,9027	0,9063	0,8842	0,8626	0,8416	0,8210	0,8009	0,7813	0,8061	0,7905
Barwert	-59.855,24	-52.311,29	-45.179,06	16.496,02	21.522,83	26.372,17	31.044,38	35.540,01	39.867,89	44.051,82	74.721,95	78.648,99
Summe der Barwerte	2.195.032,60											

Kommunale Grundstücksgesellschaft Wehrheim
Verkaufsszenario - Fortschreibung Gewinn- und Verlustrechnung, Cash-Flow-Rechnung
 Variante - Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%

Betrachtung der Ergebnisse	Fortschreibung 2031	Fortschreibung 2032	Fortschreibung 2033	Fortschreibung 2034	Fortschreibung 2035	Fortschreibung 2036	Fortschreibung 2037	Fortschreibung 2038	Fortschreibung 2039	Fortschreibung 2040	Fortschreibung 2041	Fortschreibung 2042	Fortschreibung 2043	Fortschreibung 2044	Fortschreibung 2045	Fortschreibung 2046	Fortschreibung 2047	Fortschreibung 2048
Steuerfreie Mieteinnahmen / Kaltmiete z.B. Gemeinde, Praxen, Bank	55.610	56.440	57.290	58.150	59.020	59.910	60.810	61.720	62.650	63.590	64.540	65.510	66.490	67.490	68.500	69.530	70.570	71.630
Steuerpflichtige Mieteinnahmen / Kaltmiete	372.680	378.270	383.940	389.700	395.550	401.480	407.500	413.610	419.810	426.110	432.500	438.990	445.570	452.250	459.030	465.920	472.910	480.000
Einnahmen mtl. Kfz-Stellplatzmiete + Kurzparker																		
Steuerfreie Einnahmen / z.B. Mehrkostenabg. an Eigentümer																		
PK-Erstattung Stadt	32.150	32.790	33.450	34.120	34.800	35.500	36.210	36.930	37.670	38.420	39.190	39.970	40.770	41.590	42.420	43.270	44.140	45.020
Erlöse Einspeisung	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240	3.240
Gesamt Einnahmen	463.680	470.740	477.920	485.210	492.610	500.130	507.760	515.500	523.370	531.360	539.470	547.710	556.070	564.570	573.190	581.960	590.860	599.890
Personalkosten	-77.611	-79.164	-80.747	-82.362	-84.009	-85.689	-87.403	-89.151	-90.934	-92.753	-94.608	-96.500	-98.430	-100.399	-102.407	-104.455	-106.544	-108.675
Raumkosten (leerstandsabhängig)	-49.510	-50.250	-51.000	-51.770	-52.550	-53.340	-54.140	-54.950	-55.770	-56.610	-57.460	-58.320	-59.190	-60.080	-60.980	-61.890	-62.820	-63.760
Werbekosten	-1.350	-1.370	-1.390	-1.410	-1.430	-1.450	-1.470	-1.490	-1.510	-1.530	-1.550	-1.570	-1.590	-1.610	-1.630	-1.650	-1.670	-1.700
Versicherung, Beiträge	-3.550	-3.600	-3.650	-3.700	-3.760	-3.820	-3.880	-3.940	-4.000	-4.060	-4.120	-4.180	-4.240	-4.300	-4.360	-4.430	-4.500	-4.570
Mieterflächen Instand.	-8.540	-8.670	-8.800	-8.930	-9.060	-9.200	-9.340	-9.480	-9.620	-9.760	-9.910	-10.060	-10.210	-10.360	-10.520	-10.680	-10.840	-11.000
Rechts- und Beratungskosten	-13.360	-13.560	-13.760	-13.970	-14.180	-14.390	-14.610	-14.830	-15.050	-15.280	-15.510	-15.740	-15.980	-16.220	-16.460	-16.710	-16.960	-17.210
Sonstige Kosten	-56.180	-57.020	-57.880	-58.750	-59.630	-60.520	-61.430	-62.350	-63.290	-64.240	-65.200	-66.180	-67.170	-68.180	-69.200	-70.240	-71.290	-72.360
Tiefgaragekosten																		
Abschluss- und Prüfungskosten	-24.260	-24.620	-24.990	-25.360	-25.740	-26.130	-26.520	-26.920	-27.320	-27.730	-28.150	-28.570	-29.000	-29.440	-29.880	-30.330	-30.780	-31.240
Summe betriebliche Ausgaben	-234.361	-238.254	-242.217	-246.252	-250.359	-254.539	-258.793	-263.111	-267.494	-271.963	-276.508	-281.120	-285.810	-290.589	-295.437	-300.385	-305.404	-310.515
Zwischensumme	229.319	232.486	235.703	238.958	242.251	245.591	248.967	252.389	255.876	259.397	262.962	266.590	270.260	273.981	277.753	281.575	285.456	289.375
Zinsen	-67.000	-61.370	-59.170	-57.300	-55.390	-53.440	-51.450	-49.420	-47.350	-45.240	-43.080	-40.880	-38.640	-36.350	-34.020	-31.640	-29.210	-26.730
Zwischensumme	162.319	171.116	176.533	181.658	186.861	192.151	197.517	202.969	208.526	214.157	219.882	225.710	231.620	237.631	243.733	249.935	256.246	262.645
Abschreibung	-231.490																	
Buchverlust																		
Ergebnis vor Steuern	-69.171	-60.374	-54.957	-49.832	-44.629	-39.339	-33.973	-28.521	-22.964	-17.333	-11.608	225.710	231.620	237.631	243.733	249.935	256.246	262.645

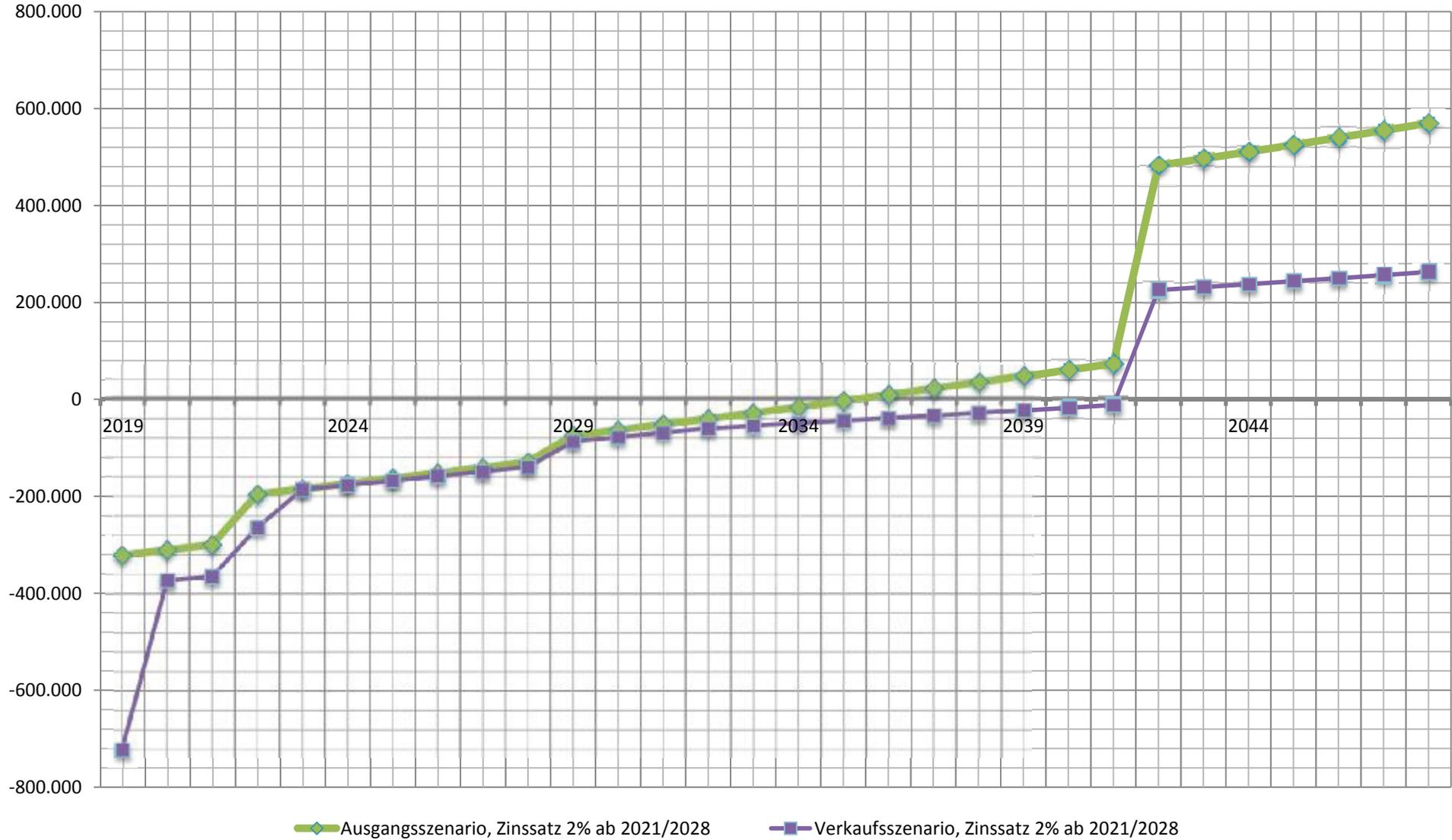
Betrachtung der Liquidität	Fortschreibung 2031	Fortschreibung 2032	Fortschreibung 2033	Fortschreibung 2034	Fortschreibung 2035	Fortschreibung 2036	Fortschreibung 2037	Fortschreibung 2038	Fortschreibung 2039	Fortschreibung 2040	Fortschreibung 2041	Fortschreibung 2042	Fortschreibung 2043	Fortschreibung 2044	Fortschreibung 2045	Fortschreibung 2046	Fortschreibung 2047	Fortschreibung 2048
Jahresergebnis	-69.171	-60.374	-54.957	-49.832	-44.629	-39.339	-33.973	-28.521	-22.964	-17.333	-11.608	225.710	231.620	237.631	243.733	249.935	256.246	262.645
+ Abschreibungen	231.490	0																
+ Investive Einzahlungen																		
- Investive Auszahlungen																		
- Regelmäßige Tilgung Darlehen	-319.930	-156.350	-92.980	-94.860	-96.770	-98.720	-100.710	-102.740	-104.810	-106.920	-109.070	-111.270	-113.510	-115.800	-118.130	-120.510	-122.940	-125.420
- Sondertilgung																		
+ Einlage																		
Finanzmittelländerungen	-157.611	14.766	83.553	86.798	90.091	93.431	96.807	100.229	103.716	107.237	110.812	114.440	118.110	121.831	125.603	129.425	133.306	137.225
	13	14,00	15	16,00	17	18,00	19	20,00	21	22,00	23	24,00	25	26,00	27	28,00	29	30,00

Zinssatz	1,93%	1,95%	1,98%	1,98%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,97%	1,96%	1,96%	1,96%	1,95%	1,95%	1,94%	1,94%	1,93%
Abzinsungsfaktor	0,7799	0,7633	0,7456	0,7312	0,7172	0,7035	0,6901	0,6770	0,6642	0,6517	0,6395	0,6276	0,6160	0,6047	0,5938	0,5832	0,5730	0,5632
Barwert	-122.913,27	11.270,57	62.293,36	63.470,50	64.616,42	65.731,41	66.808,96	67.856,87	68.889,07	69.886,27	70.862,87	71.820,09	72.753,47	73.671,70	74.577,91	75.476,43	76.378,89	77.282,28

Summe der Barwerte

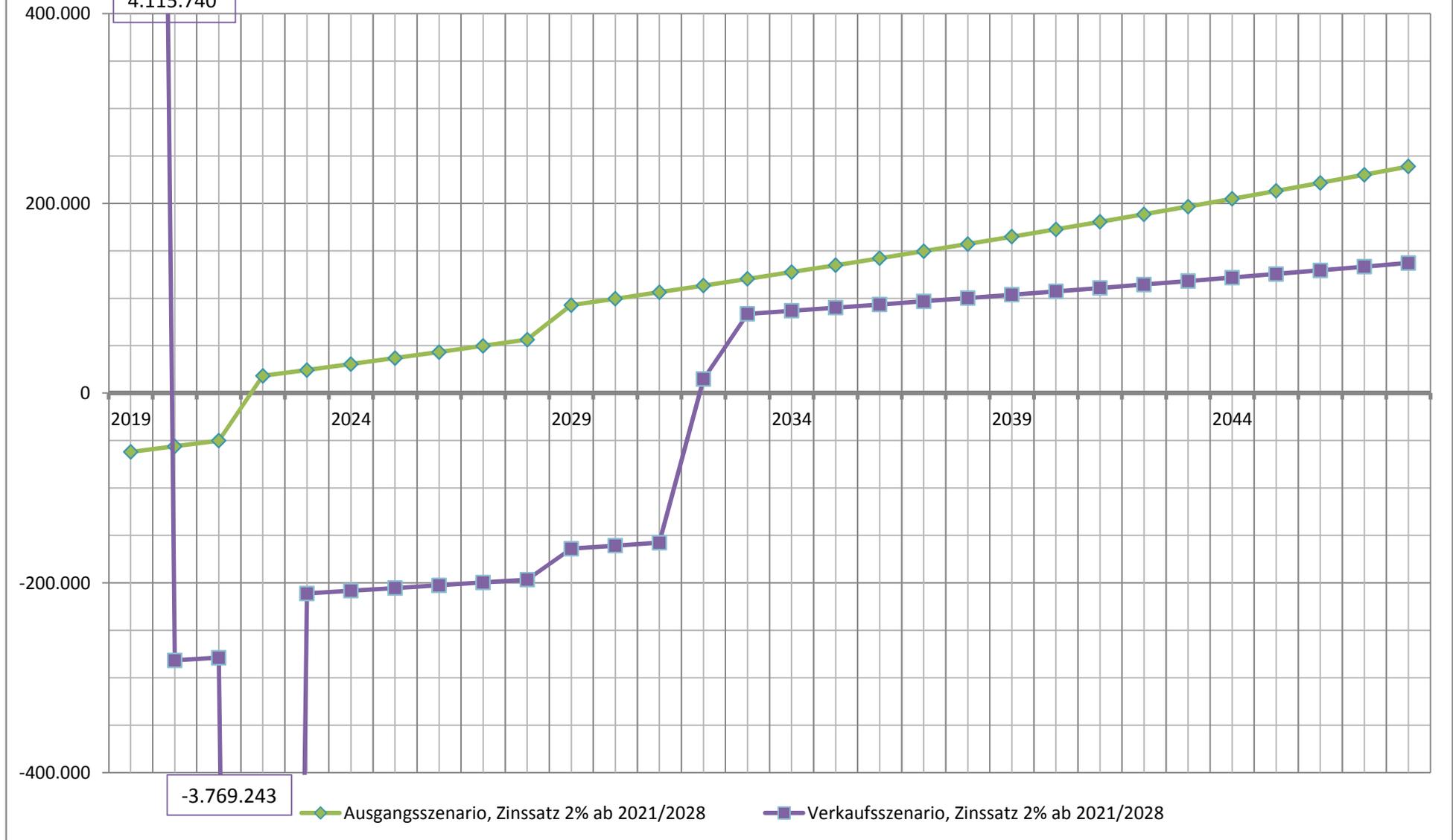
Vergleich der Jahresergebnisse (vor Steuern)

Variante - Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%



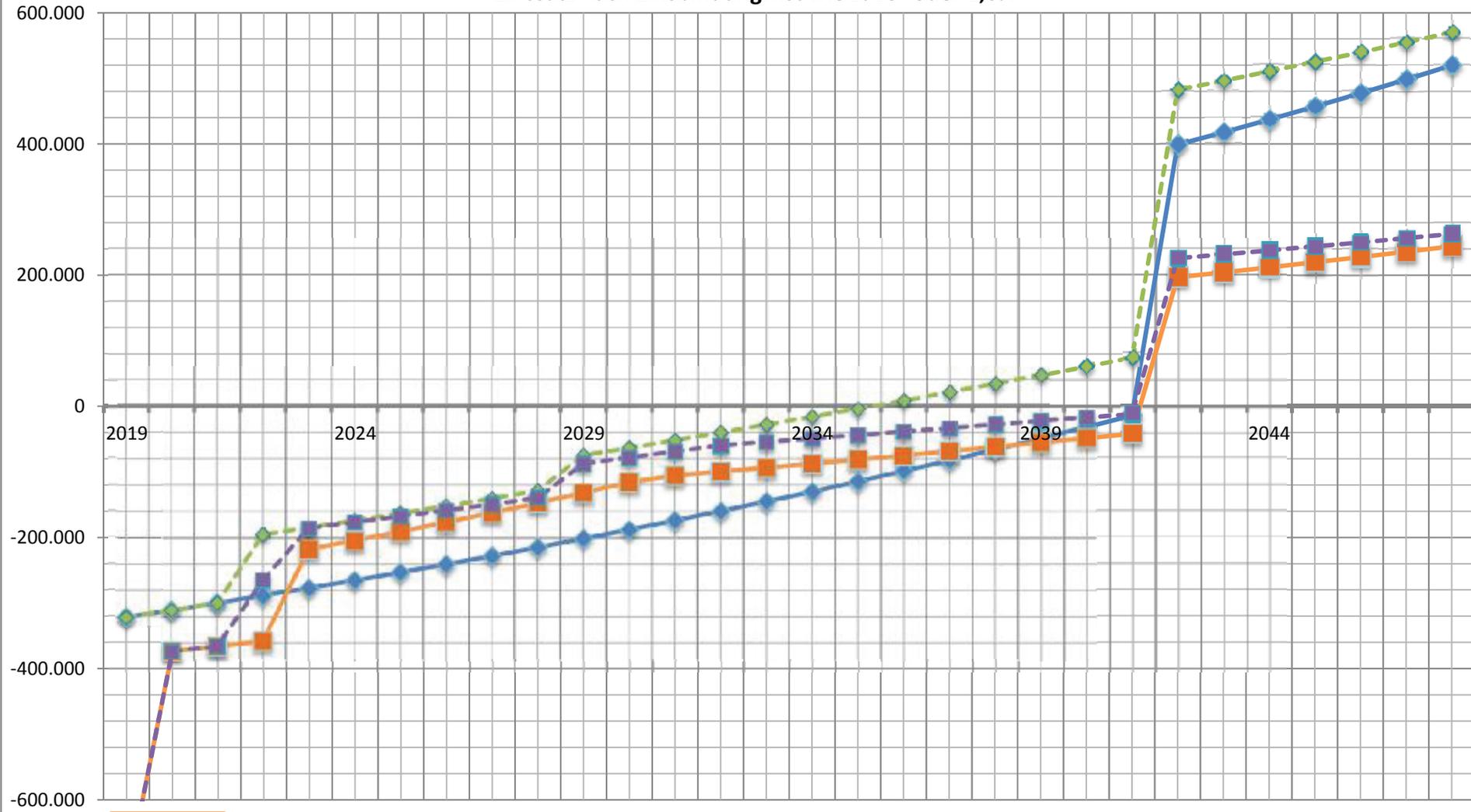
Vergleich der Finanzmitteländerungen

Variante - Annahme: Zinssatz nach Zinsbindungsfrist 2,0%



Vergleich der Jahresergebnisse (vor Steuern)

Zinssatz nach Zinsbindungsfrist wie zuvor oder 2,0%



-721.840

◆ Ausgangsszenario
 ◆ Ausgangsszenario, Zinssatz 2% ab 2021/2028
 ■ Verkaufsszenario
 ■ Verkaufsszenario, Zinssatz 2% ab 2021/2028

Vergleich der Finanzmitteländerungen

Zinssatz nach Zinsbindungsfrist wie zuvor oder 2,0%

