

Erläuterungen

Hinweise:

- Die Tabelle und die Grafiken stellen eine grobe Projektion der Gewinnentwicklung der Mettnau-Kur dar für die Jahre 2020 bis 2038, basierend auf aktuellen Plänen einer modulhaften Bebauung ab einem Start-Jahr, z.B. ab 2020.
- Betrachtet wird ausschließlich die Komponente „**Ergebnisrechnung**“ (handelsrechtlich Gewinn- und Verlustrechnung), die Komponenten „Finanzrechnung“ (Liquidität) und „Vermögensrechnung“ (Bilanz) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Berechnung.
- Generell wurden **optimistische Annahmen** hinsichtlich zukünftiger Gewinne, Einsparungen bei Instandhaltung und Alt-Abschreibungen, Baupreissteigerung, Kreditzinsen usw. getroffen und damit zu Gunsten des wirtschaftlichen Ergebnisses gerechnet.
- Details finden sich in den folgenden Tabellen: **Zahlen und Grafiken** in der Tabelle „Mettnaukur-Ergebnisrechnung“, eine Auflistung der verfügbaren **Flurstücke** in der Tabelle „Mettnaukur-Grundstücke“ und die geplanten **Bauphasen** in der Tabelle „Bauphasen“, siehe im Bereich „Tabs“ am unteren Bildrand.
- Die **blauen** Zahlen kennzeichnen dabei Felder mit Basis-Parametern, nämlich sowohl reale Zahlen aus der letzten Bilanz (2018), aus dem aktuellen Wirtschaftsplan als auch qualifizierte Annahmen wie z.B. Investitionssumme und Zinsniveau. Diese Zahlen sind änderbar zur Berechnung unterschiedlicher Szenarien.
- Alle anderen, "nicht-blauen" Felder (**schwarz** und **rot**) enthalten Formeln und werden berechnet, Änderungen hier können also Fehler verursachen.

Datenbasis (Quellen):

- Jahresabschluss der Med. Rehabilitationseinrichtungen der Stadt Radolfzell (Mettnaukur) zum 31. Dezember 2018
- Aktueller offizieller Wirtschaftsplan der Mettnau-Kur vom 21.11.2018.
- Aktuelle Werte für Baupreis-Index, AfA-Zeiträume (Gebäude, Einrichtung), Bodenrichtwerte, Hypothekenzinsen (siehe detaillierte Quellenangaben jeweils in der Tabelle).

Annahmen:

- Ausgehend von 40,0 Mio € ergibt sich inkl. Bauspreissteigerung von 3,62% pro Jahr eine Investitionssumme von 55,1 Mio €, davon angenommen für Gebäude 70% (also 38,6 Mio €) und für Einrichtung 30% (16,5 Mio €), um die unterschiedlichen Abschreibungszeiträume von durchschnittlich jeweils 41,5 bzw. 11,8 Jahren zu berücksichtigen.
- Gesamt-Bauzeit beträgt 12 Jahre, nach Planung sind 5 Bauabschnitte vorgesehen im Abstand von jeweils 3 Jahren mit Bausummen zwischen 4,0 und 30,6 Mio €.
- Die Baupreissteigerung beträgt nach Statistischem Bundesamt mindestens 3,62% p.a., während der gesamten Bauzeit also insgesamt durchschnittlich 26,6%.
- Berücksichtigt wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen (11,2 Mio € für KPK und 6,8 Mio € für WMK) zum jeweils frühest möglichen Zeitpunkt auf der Basis freiwerdender Grundstücke und heutiger Bodenrichtwerte (plus 100% Steigerung).
- Zusätzliche Mittel stehen bei Verwendung des Kassenbestandes in Höhe von 5,7 Mio € zur Verfügung.
- Der Rest (also 31,4 Mio €) muss als Kredit mit (aktuell) 1,30% Zinsen (effektiv) und z.B. 2,00% Tilgung finanziert werden. Daraus ergibt sich eine Laufzeit von 38,8 Jahren.
- Angenommen wird eine Steigerung des wirtschaftlichen Ergebnisses um 0,50% pro Jahr.
- Angenommen wird ebenso eine Abnahme der Instandhaltungskosten durch Neubauten um -5% pro Bauabschnitt und eine Minderung heutiger AfA durch späteren Abriss der KPK und WMK um -5% pro Bauabschnitt zu Gunsten des Gewinnes.
- Die Bettenzahl aller Kliniken bleibt unverändert bei 501 (inkl. KSH, die Gesamtbettenzahl KPK, WMK und HAK beträgt 396)

Fazit:

- Zwischen 2020 und 2038 wird die geplante Bebauung und Einrichtung in der Ergebnisrechnung der Mettnaukur zu Jahresergebnissen zwischen -3.949 € und -1.776.481 € führen (günstige Umstände vorausgesetzt !).

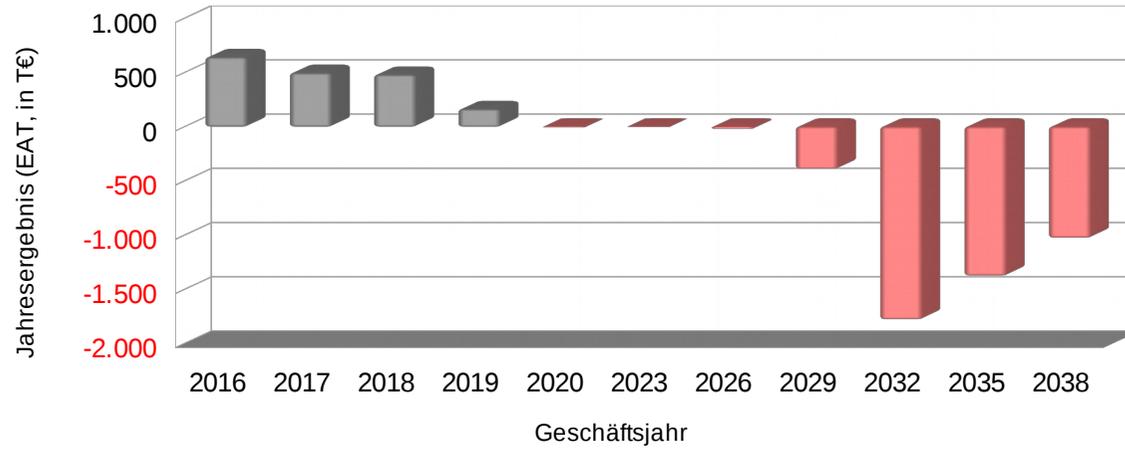
Grundlagen (Basisparameter blau markiert)			
Investition	Investition	-40.000.000 €	(Annahme nach Aussage Kurdirektor)
	Baupreis-Index	3,62%	26,61% (Laut Statistischem Bundesamt 3,62% Baupreis-Indexierung p.a. auf 12 Jahre, also insgesamt 26,6%)
	Gesamt-Investition	-55.100.000 €	(Investition inklusiv Baupreis-Steigerung über die Laufzeit von 12 Jahren laut Destatis)
	Anzahl Bauabschnitte	5,0	(Annahme, nach Planungsvorschlag ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH, siehe „Bauphasen“)
	Investitions-Intervall	3,0 Jahre	(Annahme)
	Investitionszeitraum	12,0 Jahre	(Annahme, von 2020 bis 2032, Ergebnis aus Anzahl Bauabschnitte und Investitions-Intervall)
	Investitions-Teilbeträge (Durchschnitt)	-8.000.000	(Investitionsbeträge von 4,0 Mio € bis 30,6 Mio € bei 5 Bauabschnitten, inkl. Baupreisindex)
	(Teilbetrag Bauabschnitt)	1 10,0%	-4.000.000 (Neubau Bettenhaus, temporäre Nutzung für Verwaltung Medizinischer Bereich)
	(Teilbetrag Bauabschnitt)	2 10,0%	-4.500.000 (Teilabriss Kurmittelhaus)
	(Teilbetrag Bauabschnitt)	3 10,0%	-5.000.000 (Umstrukturierung Kurmittelhaus, Neubau Verbinder)
(Teilbetrag Bauabschnitt)	4 20,0%	-11.000.000 (Gebäude HAK, Neubau Verwaltung Medizinischer Bereich)	
(Teilbetrag Bauabschnitt)	5 50,0%	-30.600.000 (Neubau WMK)	
Abschreibung (n	Abschreibungszeitraum Gebäude (linear)	41,5 Jahre	(Mittelwerte für Gebäude laut Quelle: BMF, AfA-Tabellen "Heil-, Kur-, Sport- und Freizeitbäder")
	Abschreibungszeitraum Einrichtung	11,8 Jahre	(Mittelwerte für Einrichtung laut Quelle: BMF, AfA-Tabellen "Heil-, Kur-, Sport- und Freizeitbäder")
	Investitionsanteil Gebäude	70%	(Annahme, ergibt 38,6 Mio €)
	Investitionsanteil Einrichtung	30%	(Annahme, ergibt 16,5 Mio €)
Erfolgsplan	2018		(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
	Gesamt-Erlöse	24.563.153 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
	Gesamt-Aufwand	-24.086.935 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“: Personal, Material, AfA, Sonstige)
	Davon Personalaufwand	-14.833.914 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
	Davon Instandhaltung Gebäude	-1.501.980 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
	Davon AfA auf Anlagen aktuell	-2.331.888 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
	Minderung Instandhaltung durch Neubau	-5%	(Annahme, jeweils zusätzlich pro Bauabschnitt)
	Entfallende AfA	-5%	(Annahme, jeweils zusätzlich pro Bauabschnitt)
	Betriebsergebnis vor Steuer	478.277 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
Gewinnzuwachs	0,50% pro Jahr	(Annahme, aktualisiert nach Aussage Kurdirektor im PUT 27.03.2019 und Bilanz 2018)	
Eigenkapital	Erlöse aus Grundstücken		
	Bodenrichtwert 2016 (Preis pro m²)	500 €	(Quelle: „Bodenrichtwerte 2016“, Zone 160)
	Verkaufspreis 2019 (Preis pro m²)	1.000 €	(Annahme 100% über Bodenrichtwert)
	Erlöse aus Verkauf KPK (11.244m²)	11.244.000 €	(siehe beiliegende Tabelle der Flurstücke)
	Erlöse aus Verkauf WMK (6.776m²)	6.776.000 €	18.020.000 (siehe beiliegende Tabelle der Flurstücke)
	Kassenbestand	5.696.125 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
Gesamt-Eigenkapital		23.716.125 (Annahme: Kompletter Verkauf der Grundstücke KPK und WMK plus Einsatz Kassenbestand)	

Finanzierung	Fremdkapital (insgesamt)	-31.383.875 €	(Investitionssumme bei 5 Baubchnitten, abzgl. Erlöse aus Grundstücken + Kassenbestand)
	Zinsen	1,30% Effektiv	(Quelle: https://www.aktuelle-bauzinsen.info , Zinsbindung 30 Jahre, Stand 07.08.2019)
	Tilgung	2,00%	(Annahme)
	Annuität (pro 1,0 Mio €)	-33.000 €	38,8 (Jahre bzw. 465,3 Monate Laufzeit)
Darstellung	(in Tausend €)	1.000	

Ergebnisrechnung (Prognose)												
Bauabschnitt				1	2	3	4	5	6	7		
Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2023	2026	2029	2032	2035	2038
Investitionsplan						-4.000.000	-4.500.000	-5.000.000	-11.000.000	-30.600.000	0	0
	Einsatz Kassenbestand					5.696.125	1.696.125	8.440.125	3.440.125	0	0	6.776.000
	Erlöse aus Grundstücksverkäufen						11.244.000				6.776.000	
	Fremdkapital (Neuverschuldung)					0	0	0	-7.559.875	-30.600.000	-23.824.000	0
	Fremdkapital (Schuldenstand)					0	0	0	-7.559.875	-38.159.875	-31.383.875	-31.383.875
Gewinn (EAT)	(Ohne zusätzliche Investitions-Kosten)	640.000	495.000	478.277	160.000	160.800	163.224	165.685	168.182	170.718	173.291	175.904
Finanzierung	(Kumulierter Zinsanteil, ohne Tilgung)					0	0	0	-98.278	-489.082	-394.762	-366.232
AfA-Gebäude						-67.470	-143.373	-227.711	-413.253	-929.398	-929.398	-929.398
AfA-Einrichtung						-101.408	-215.493	-342.254	-621.127	-1.295.493	-1.181.408	-1.054.648
AfA (alt)	(Rückgang durch Minderung Bestand)					0	116.594	233.189	349.783	466.378	582.972	699.566
Instandhaltung	(Verbesserung durch Neubau)					0	75.099	150.198	225.297	300.396	375.495	450.594
Jahresergebnis (EAT)	(Mit zusätzlichen Investitions-Kosten, „Earnings after Tax“ = nach Steuern)	640.000	495.000	478.277	160.000	-8.078	-3.949	-20.893	-389.396	-1.776.481	-1.373.809	-1.024.214
	(in Tausend €)	640	495	478	160	-8	-4	-21	-389	-1.776	-1.374	-1.024

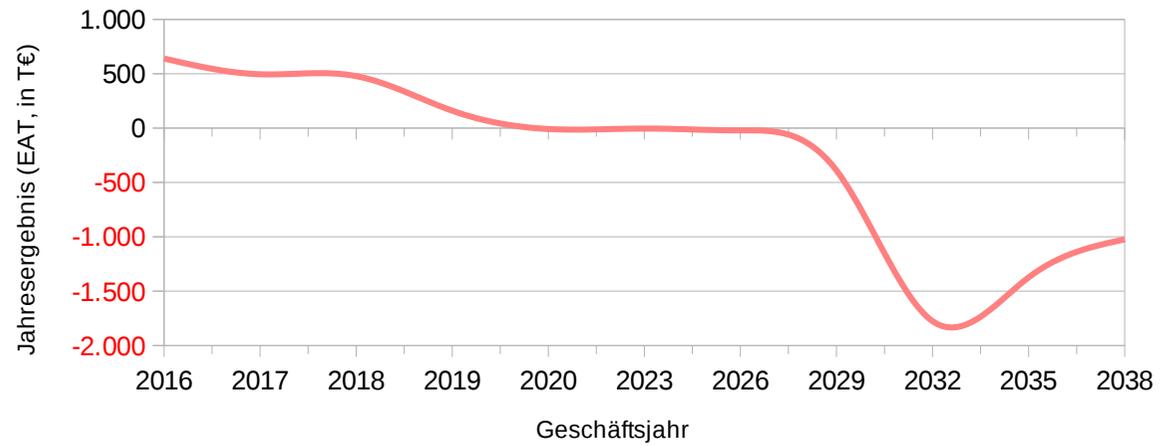
Mettnau-Kur 2016 - 2038

Gesamtergebnis



Mettnau-Kur 2016 - 2038

Gesamtergebnis

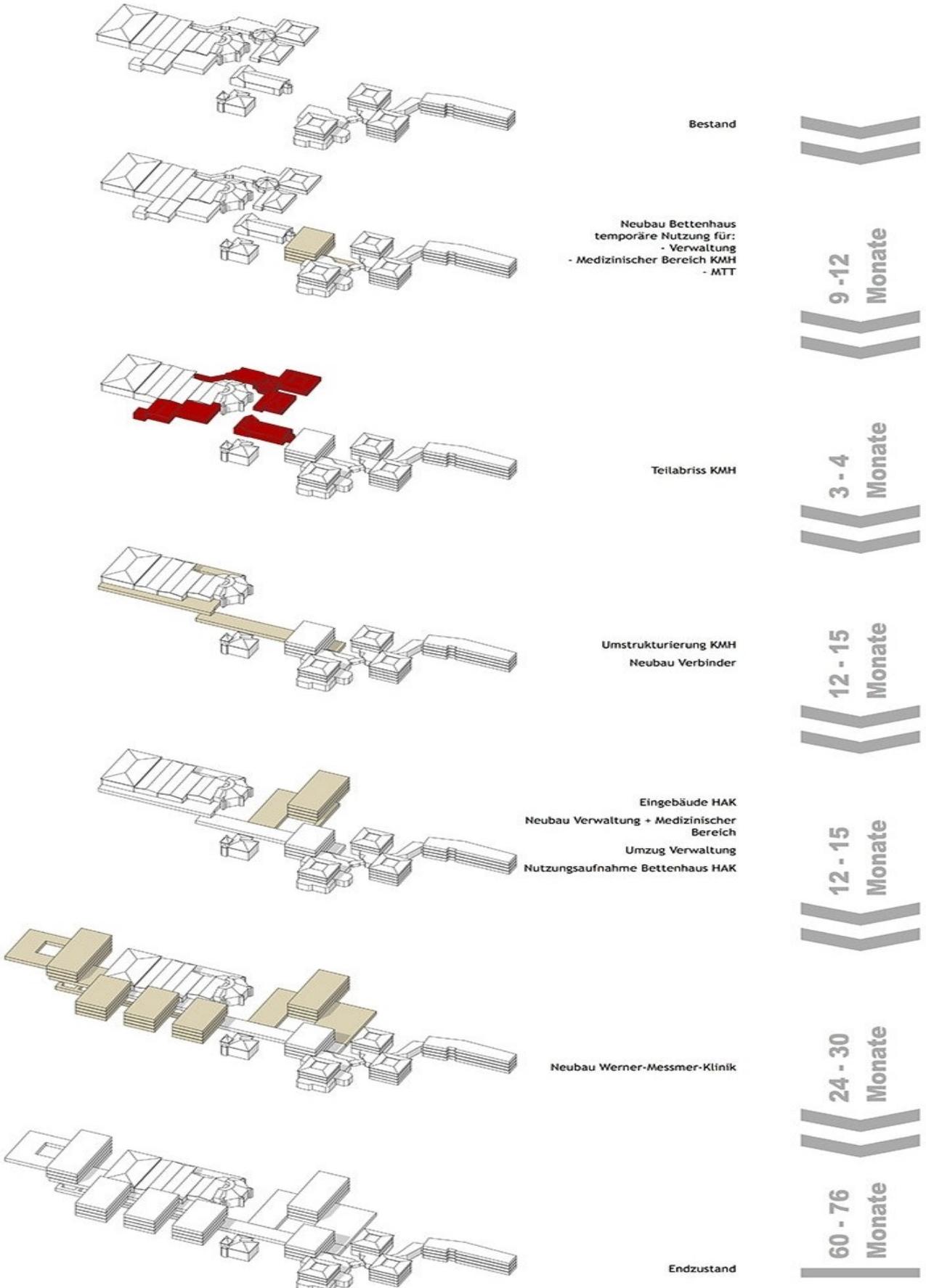


Eigenkapital durch Grundstücksverkauf KPK und WMK

Grundstücke	Flur-Nr.	m ²	privat	(Quelle: https://radolfzell.aed-synergis.de/WebOffice_flex/synserver?project=Radolfzell_flex)
Kurparkklinik (KPK)				
Flurstück	2171		802	Strandbadstraße 70
	2172	6.974		Strandbadstraße 72
	2173	304		Verbindungsweg Häuslegarten-Strandbadstrasse
	2174	1.160		Strandbadstraße
	2174/1		1.241	Strandbadstraße 76
	2174/3	54		Strandbadstraße
	2175		1.328	Häuslegarten
	2175/1	2.752		Sankt-Wolfgang-Straße 2
	2175/2		515	Häuslegarten 28
	2175/3		366	Häuslegarten 28/1
Summe		11.244	4.252	
Werner-Meßmer-Klinik (WMK)				
Flurstück	2177	6.736		Strandbadstraße 80
	2177/1	40		Sankt-Wolfgang-Straße
Summe		6.776		
Gesamtsumme		18.020	4.618	
Klinik Seehalde (KSH)				
Flurstück	683	10.294		Scheffelstraße 14/2
Summe		10.294		
Hermann-Albrecht-Klinik (HAK)				
Flurstück	838	774.227		Strandbadstraße
Geltungsbereich B-Plan	Teil von 838	75.000		Mettnau
Summe		75.000		

BAUPHASEN

010203



ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH