

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 „**Ergebnisrechnung**“ (handelsrechtlich Gewinn- und Verlustrechnung), ausgehend vom Szenario „Keine Investition“ plus Änderungen durch die geplante Bebauung. Die „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 42,0 Mio € ergibt sich inkl. Bauspreissteigerung von 3,62% pro Jahr eine Investitionssumme von 55,8 Mio €, davon angenommen für Gebäude 70% (also 39,1 Mio €) und für Einrichtung 30% (16,7 Mio €), um die unterschiedlichen Abschreibungszeiträume von durchschnittlich jeweils 41,5 bzw. 11,8 Jahren zu berücksichtigen.
- Gesamt-Bauzeit beträgt 12 Jahre, laut Planung sind 5 modulare Bauabschnitte vorgesehen im Abstand von jeweils 3 Jahren mit Bausummen zwischen 2,3 und 35,4 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 32,1 Mio €) muss als Kredit mit (aktuell) 1,26% Zinsen (effektiv) und z.B. 4,24% Tilgung finanziert werden. Daraus ergibt sich eine Laufzeit von 20,8 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 insgesamt 502, inkl. KSH (106), die Bettenzahl von KPK (29), WMK (229) und HAK (138) zusammen bleibt bei 396.

Fazit:

- Zwischen 2020 und 2038 wird die geplante Bebauung und Einrichtung in der Ergebnisrechnung der Mettnaukur, hauptsächlich wegen der Abschreibungen, zu Jahresergebnissen zwischen 140.112 € und -1.226.193 € führen (günstige Umstände vorausgesetzt !).

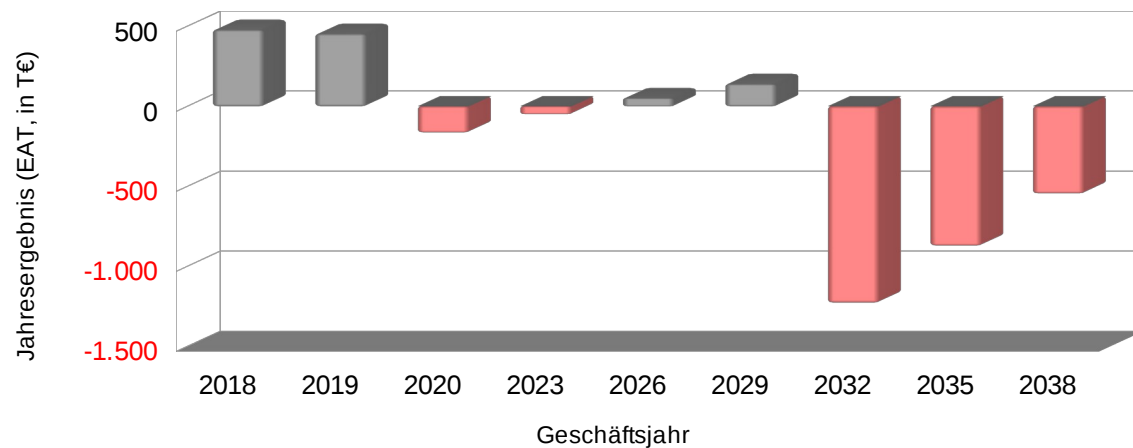
Grundlagen (Basisparameter blau markiert)			
Investition	Investition	-42.000.000 €	(Annahme nach Aussage Kurdirektor 2018 plus 5% Baupreissteigerung / Jahr)
	Baupreis-Index	3,62%	26,61% (Laut Statistischem Bundesamt 3,62% Baupreis-Indexierung p.a. auf 12 Jahre, also insgesamt 26,6%)
	Gesamt-Investition	-55.800.000 €	(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)	-8.400.000	(Investitionsbeträge von 12,6 Mio € bis 35,4 Mio € bei 5 Bauabschnitten, inkl. Baupreisindex)
	Teilbetrag Bauabschnitt:	1 30,0%	-12.600.000 (Neubau Bettenhaus, temporäre Nutzung für Verwaltung Medizinischer Bereich)
	Teilbetrag Bauabschnitt:	2 5,0%	-2.300.000 (Teilabriss Kurmittelhaus, inkl. Baupreissteigerung)
Teilbetrag Bauabschnitt:	3 5,0%	-2.600.000 (Umstrukturierung Kurmittelhaus, Neubau Verbinder, inkl. Baupreissteigerung)	
Teilbetrag Bauabschnitt:	4 5,0%	-2.900.000 (Gebäude HAK, Neubau Verwaltung Medizinischer Bereich, inkl. Baupreissteigerung)	
Teilbetrag Bauabschnitt:	5 55,0%	-35.400.000 (Neubau WMK, inkl. Baupreissteigerung)	
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%	(Quelle: „Wirtschaftsplan der Mettnau-Kur vom 21.11.2018“, ergibt 39,1 Mio €)
	Investitionsanteil Einrichtung	30%	(Quelle: „Wirtschaftsplan der Mettnau-Kur vom 21.11.2018“, ergibt 16,7 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“, ohne Tariferhöhung)
	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 (2018)	478.277 €	(Quelle: „Jahresabschluss2018MedReha-Einrichtung“)
	Prognose Betriebsergebnis (2019)	453.277 €	(Quelle: „Wirtschaftsplan der Mettnau-Kur vom 21.11.2018“ sowie Annahme einer Steigerung analog Vorjahr)
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)	-32.083.875 €	(Investitionssumme bei 5 Baubschnitten, abzgl. Erlöse aus Grundstücken + Kassenbestand)
	Zinsen	1,26% Effektiv	(Quelle: https://www.aktuelle-bauzinsen.info , Zinsbindung 30 Jahre, Stand 05.10.2019)
	Tilgung	4,24% 5,50%	(Annahme)
	Annuität (pro 1,0 Mio €)	-55.000 €	20,8 (Jahre bzw. 249,4 Monate Laufzeit)
Darstellung	(in Tausend €)	1.000	

Ergebnisrechnung (Prognose)												
Baubabschnitt						1	2	3	4	5	6	7
Jahr		2016	2017	2018	2019	2020	2023	2026	2029	2032	2035	2038
Investitionsplan						-12.600.000	-2.300.000	-2.600.000	-2.900.000	-35.400.000	0	0
	Einsatz Kassenbestand					5.696.125	0	8.944.000	6.344.000	3.444.000	0	6.776.000
	Erlöse aus Grundstücksverkäufen						11.244.000				6.776.000	
	Fremdkapital (Neuverschuldung)					-6.903.875	0	0	0	-31.956.000	-25.180.000	0
	Fremdkapital (Schuldenstand)					-6.903.875	-6.903.875	-6.903.875	-6.903.875	-38.859.875	-32.083.875	-32.083.875
Jahresergebnis (EAT)	(Ohne zusätzliche Investitions-Kosten)	640.000	495.000	478.277	453.277	455.543	462.411	469.382	476.458	483.640	490.931	498.332
Finanzierung	(Kumulierter Zinsanteil, ohne Tilgung)					-86.989	-73.963	-62.280	-50.146	-440.191	-341.728	-280.631
AfA-Gebäude						-212.530	-251.325	-295.181	-344.096	-941.205	-941.205	-941.205
AfA-Einrichtung						-319.437	-377.746	-443.662	-517.183	-1.095.211	-1.036.901	-970.986
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)											
	Gewinn	640.000	495.000	478.277	453.277	0	0	51.646	140.112	0	0	0
	Verlust	0	0	0	0	-163.412	-48.931	0	0	-1.226.193	-870.436	-544.330
	Gewinn (in Tausend €)	640	495	478	453	0	0	52	140	0	0	0
	Verlust (in Tausend €)	0	0	0	0	-163	-49	0	0	-1.226	-870	-544

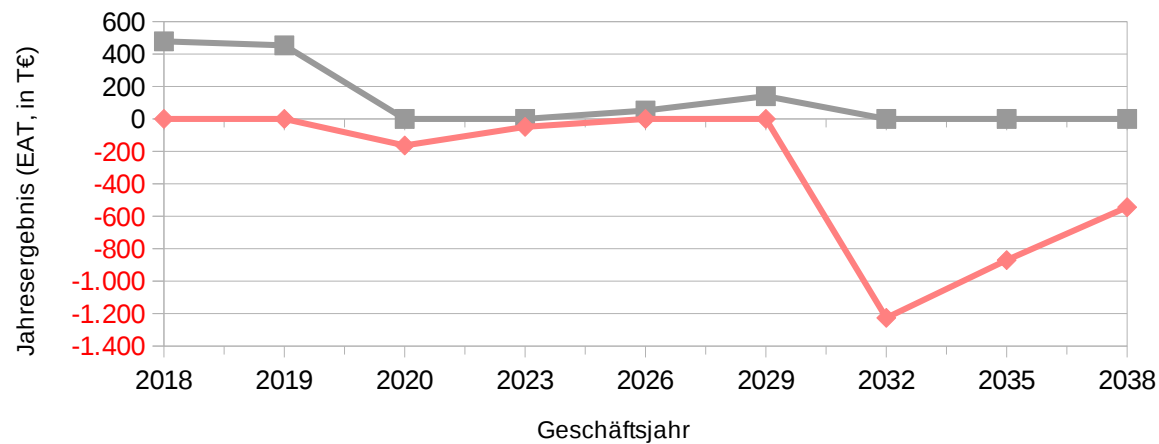
Mettnau-Kur 2018 - 2038

Gesamtergebnis



Mettnau-Kur 2018 - 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 (nach ADOBE Architekten + Ingenieure GmbH)

010203

