

## Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bauteile E und F, Petzholdhaus, Dominikanerkirche

Münster, 23. September 2014

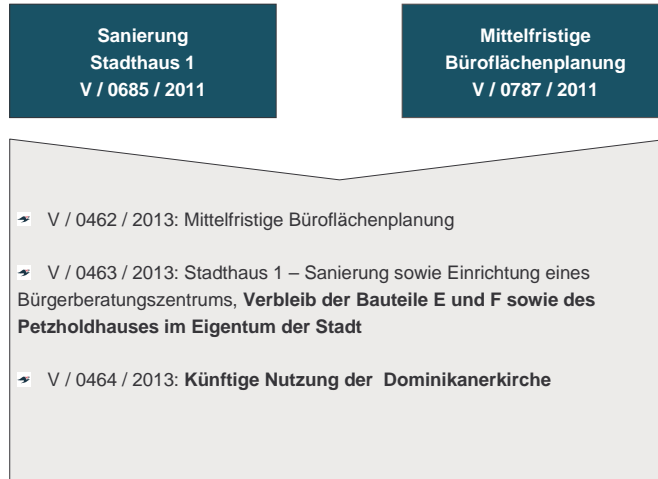


An independent member of Baker Tilly International

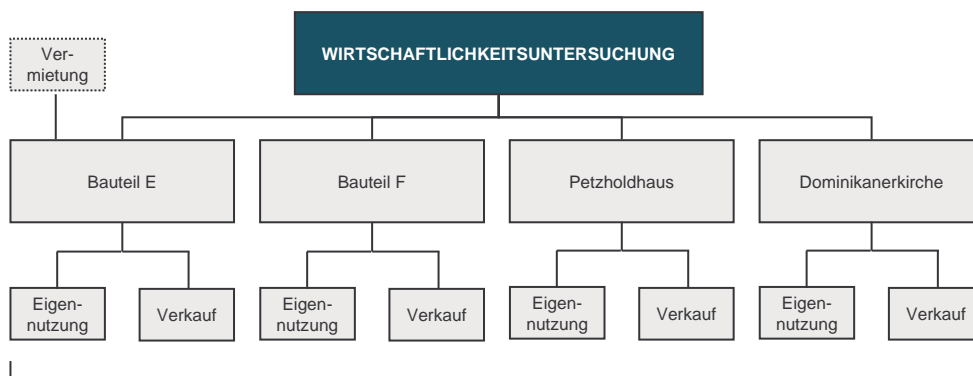
## Inhaltsübersicht

1. Ausgangslage	3
2. Auftrag	4
3. Methodenunterschiede	5
4. Ausgangsdaten	7
5. Annahmen	8
6. Bauteil E	9
7. Bauteil F	10
8. Petzholdhaus	11
9. Dominikanerkirche	12

## 1. Ausgangslage

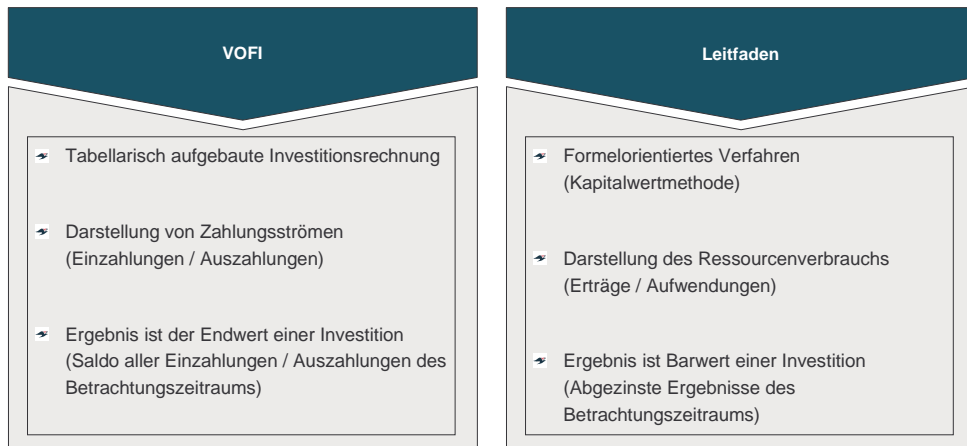


## 2. Auftrag

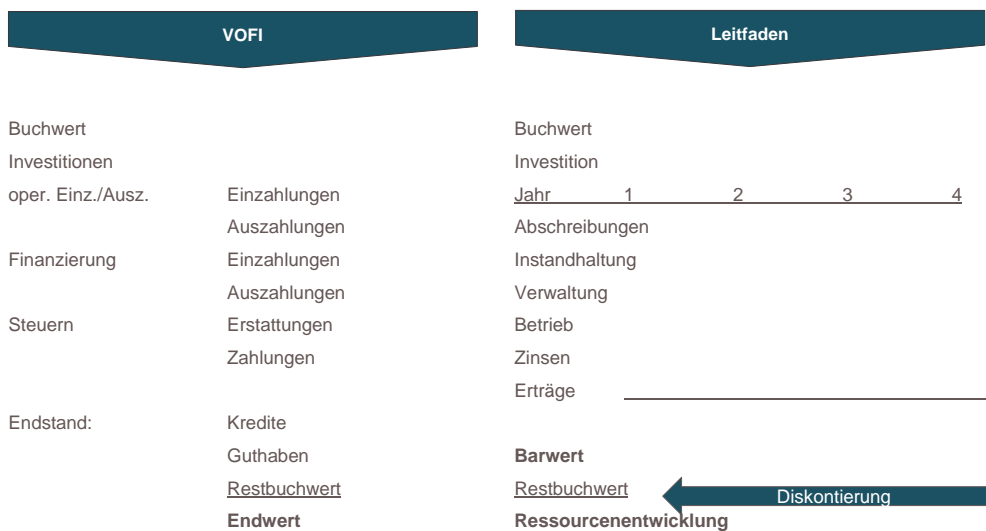


jeweils nach den Methoden / Vorgaben  
 → Vollständiger Finanzplan (VOFI)  
 → Leitfaden Finanzministerium Nordrhein-Westfalen (Stand 01/2014)

### 3. Methodenunterschiede



### 3. Methodenunterschiede



#### 4. Ausgangsdaten

- Daten der Stadt Münster (Amt für Immobilienmanagement)
- DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG (11. Juli 2014) - Kostenschätzung Sanierung Stadthaus 1 und Dominikanerkirche
- BNP Paribas Real Estate (05. August 2011) - Gutachterliche Stellungnahme zur Vermarktungschance für die Teilvermietung des Stadthaus 1
- Vermessungs- und Katasteramt (08. August 2012) – Bewertung Klemensstrasse 10 – Stadthaus 1, Bauteile E und F
- Vermessungs- und Katasteramt (24. Juni 2014) - Bewertungsergebnis der Dominikanerkirche
- Vermessungs- und Katasteramt (29. August 2013) – Bewertungsergebnis des Petzholdhaus
- Weitere

#### 5. Annahmen

- Betrachtungszeitraum: 40 Jahre
- Buchwerte Grundstücke und Gebäude
- Sanierungs- und Herrichtungskosten
- Investitionen werden zu 100 % fremdfinanziert
- Erzielbare Miete
- Inflation
- Instandhaltung (1,2 % vom Zeitwert)
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Ersatzanmietung (€ 9,50/qm Büroflächen, € 30,00/qm w.Stadtmodell)
- Nutzungsdauer der Gebäude: 30 Jahre (z. B. Petzholdhaus) bzw. 60 Jahre nach Sanierung
- Kreditfinanzierung über 30 Jahre mit 3 % (Annahme fester Zinssatz über gesamte Kreditlaufzeit)
- Habenzinsen 3 % (Annahme, dass Liquidität zur Tilgung von weiteren Krediten eingesetzt wird)
- Risikokosten in % (bei Baukosten: 10%, Mieterlöse: - 2%, Instandhaltung: 10%, Verwaltung: 10%, Fremdanmietung: 10%)

## 6. Bauteil E

	Eigennutzung (in €)	Verkauf (in €)
VOFI	- 22.650.950	- 29.656.985
Leitfaden	- 8.955.255	- 16.933.095

### Ergebnisanalyse

- Eigennutzung ist besser als Verkauf
- Im Fall der Eigennutzung reichen die Vermietungserlöse fast um die laufenden Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zu decken
- Im Verkaufsfall entstehen zunächst relativ hohe Herrichtungskosten (rd. T€ 1.934), die Habenzinsen (rd. T€ 151 in Periode 1) aus dem Verkaufserlös reichen bei Weitem nicht aus die Kosten der Fremdanmietung (rd. T€ 424 in Periode 1) zu decken

## 7. Bauteil F

	Eigennutzung (in €)	Verkauf (in €)
VOFI	+ 3.115.514	- 17.513.537
Leitfaden	+ 5.626.676	- 14.420.262

### Ergebnisanalyse

- Eigennutzung ist besser als Verkauf
- Im Fall der Eigennutzung decken die erzielbaren Vermietungserlöse die Instandhaltungszahlungen, die Verwaltungskosten und wesentliche Teile der Zins- und Tilgungsleistungen der Sanierung ab
- Trotz des hohen Verkaufserlöses von rd. T€ 12.400, decken die Habenzinsen von rd. T€ 354 in Periode 1 nicht die Kosten der Fremdanmietung (rd. T€ 583 in Periode 1)

## 8. Petzholdhaus

	Eigennutzung/Vermietung (in €)	Verkauf (in €)
VOFI	+ 56.334.607	+ 36.293.513 (rd. 22,3 Mio. notw. Verkaufserlös)
Leitfaden	+ 34.035.328	+ 10.672.634 (rd. 36,2 Mio. notw. Verkaufserlös)

### Ergebnisanalyse

- Eigennutzung ist besser als Verkauf
- Im Fall der Eigennutzung decken die erzielbaren Vermietungserlöse (rd. T€ 567 in Periode 1) die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten bei Weitem ab (Saldo: rd. T€ 452 in Periode 1)
- Im Falle des Verkaufs betragen die Kosten der Fremdanmietung rd. T€ 158 in Periode 1. Die aus dem Verkaufserlös erzielbaren Habenzinsen betragen rd. T€ 477.

## 9. Dominikanerkirche

	Eigennutzung (in €)	Verkauf (in €)
VOFI	- 16.090.439	- 14.984.508
Leitfaden	- 7.582.502	- 7.895.476

### Ergebnisanalyse

- Alternativen sind nicht eindeutig besser/schlechter
- Im Falle der Eigennutzung deckt die Vermietung des Stadthaussaals ca. ein Drittel der Kosten (Instandhaltung, Verwaltung, Energie) der Dominikanerkirche. Die Sanierung kostet rd. 1,5 Mio. €
- Im Falle des Verkaufs decken die aus dem Verkaufserlös (rd. 2,2 Mio. €) resultierenden Habenzinsen (rd. T€ 60 in Periode 1) nicht die erwarteten Kosten der Anmietung von Flächen (inkl. NK) für das Stadtmodell (rd. T€ 201 in Periode 1) und der lfd. Kosten für den Stadthaussaal (rd. T€ 14).

**Für Ihre Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.**

**Kontakt**



**Klaus Romer**

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater  
Partner

Baker Tilly Roelofs

Cecilienallee 6-7  
40474 Düsseldorf

Telefon: +49 211 6901-1403  
Fax: +49 211 6901-1351

[klaus.romer@bakertilly.de](mailto:klaus.romer@bakertilly.de)

[www.bakertilly.de](http://www.bakertilly.de)