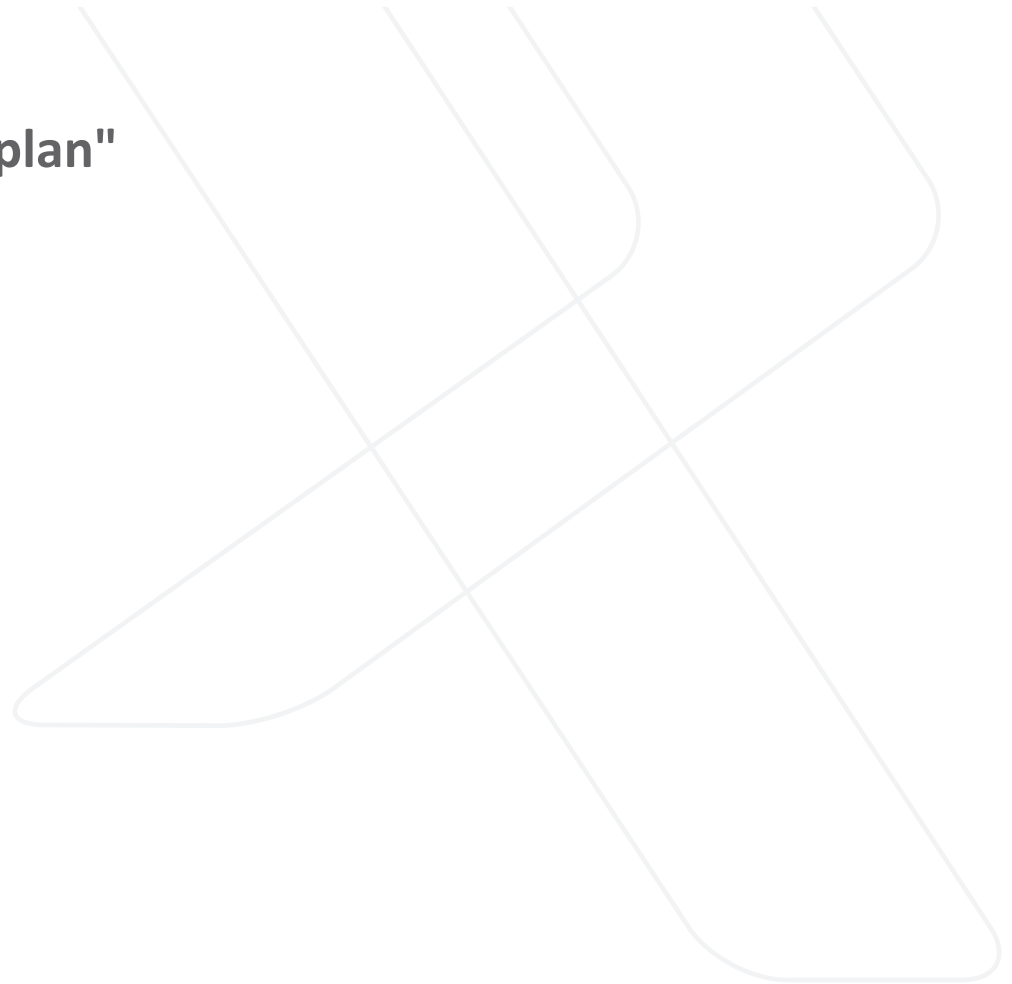


02 Aktueller Sachstand "Grob-Businessplan"



AGENDA

ANLASS UND ZIELSETZUNG „GROBER BUSINESSPLAN“

Auszug Angebot vom 26.06.2023 / Verständigung vom 02.08.2023

Das Aufstellen bzw. Entwickeln eines ersten bzw. groben Businessplans für eine mehrjährige Vorschau (u.a. 3-6 Jahre) ist ein wichtiger Teilarbeitsschritt. Drees & Sommer wird den Rahmen eines ersten Businessplans vorbereiten, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Haupt-/Nebengebäude (Betriebskosten, Instandhaltung, Auslastung, Mietpreis-Steuerung, FK-Bedarf für Investition) für die mittel- bis langfristige Bewirtschaftung/ Objektbetreuung für neuen Gesellschafter aufsetzen.

Drees & Sommer wird auf objektspezifische FM-Daten der AFK zurückgreifen und übernimmt die Aufgabe vorbereitend für die anvisierte Projektleitung.

Anvisierte Mehrwerte eines „grogen Businessplan“ als Basis*:

- Vorschau hinsichtlich der erwarteten Defizite ab 2024 für die Haushaltsplanung
- Rückkopplung zur Kalibrierung der Mietpreisstaffelung/Mietpreisfortschreibung
- Eckpunkte für den Businessplan der neuen Organisationsform/Nachfolgesellschaft
- Legitimation für die politischen Gremien/Aufsichtsrat
- Abschätzung der Einnahmenplanung zur Refinanzierung von Investitionskosten (u.a. Umbau, energetische Sanierung, Mieterausbau)

*optional weitere Vertiefungen möglich, Fortschreibungsfähigkeit durch AG sichergestellt



ABGRENZUNG DES „GROBEN BUSINESSPLANS“

Grenzen der Kostenindikation

- Dem Businessplan werden **Schätzwerte/grobe Annahmen** und mögliche **Prognosen/Szenarien** unterstellt, obgleich diese eintreten.
- Es handelt sich um einen **vereinfachten Businessplan**, welcher die **Einnahmen** und **Ausgaben** gegenüberstellt, im Einzelfall wird die Finanzierung und die Investitionskosten betrachtet.
- Die **Betriebskosten** werden gebündelt über das **Gesamtareal** angesetzt. Eine detaillierte Kostenaufschlüsselung ist aufgrund der vorherigen Nutzung und des originären Ziels eines Krankenhauses nicht Bestandteil des groben Businessplans. Somit wurden die Betriebskosten für das Hauptgebäude anteilig am Gesamtareal ermittelt, ggf. bedarf es einer Spezifizierung der Ist-Kosten.
- Durch die Berücksichtigung der Verkehrsflächen als vermietbare Fläche wird eine gewisse **Unschärfe der Flächenauslastungen** abgebildet.
- Die **Konkurrenzschutzklausel** bleibt unberücksichtigt.
- Der „Grobe Businessplan“ gibt erste Eckpunkte und Hinweise zur Wirtschaftlichkeit des Nachnutzungsprojektes (Fokus Hauptgebäude). Die **Fortschreibung und Spezifizierung** durch den Auftraggeber bzw. die anvisierte Projektleitung ist zu einem späteren Zeitpunkt durch die Konkretisierung von neuen und gesicherten Daten notwendig und erforderlich.



GEBÄUDEÜBERSICHT DES KLINIKAREALS

Gebäudedefokussierung für den „Groben Businessplan“



Unterscheidung HAUPTGEBÄUDE und GESAMTAREAL:

Alle Auslastungsszenarien des groben Businessplans werden als Hauptgebäude und Gesamtareal dargestellt. Das Gesamtareal wird unter dem Gesichtspunkt der Querfinanzierung und der Abhängigkeiten zu der Betriebskostenausweisung (Aussagen AFK zum Gesamtareal) betrachtet.

Klinikareal:

1	Ärztehaus.	MITLAUFEND
2	Hauptgebäude.	HAUPTFOKUS LEERSTAND
3	Verwaltung / Werkstätten.	MITLAUFEND
4	Gemeinschaftsgebäude.	MITLAUFEND
5	Personalwohnhaus.	MITLAUFEND
6	Ehemalige Kita.	MITLAUFEND

VARIANTEN I-III DER WIRTSCHAFTLICHKEIT

Variantenbetrachtung und aufzeigen der Auswirkungen (vereinfachte Darstellung)



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

SZENARIEN I - III	I – WORST CASE Keine Neuvermietung ab 01.01.2024 Belegung (22 %) [ca. 2.735m ² NUF belegte Fläche]	II – REAL CASE Vermietungen in der Anbahnung ab 01.01.2024* Belegung (45 % - 50%) [ab 2025 ca. 5.490m ² NUF belegte + reservierte Flächen] [ab 2027 auf ca. 6.100m ² NUF ansteigend]	III – BEST CASE Möglicher Vermietungsstand ab 01.01.2024 * Belegung (80 %) [ab 2025 ca. 9.760m ² NUF]
UNTERSCHIEDE	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschließlich tatsächlich belegte/vermietete Flächen • Die ab 2024 leerstehenden Mieteinheiten konnten nicht weitervermietet werden • Abbildung der aktuell bestehenden Mietverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Belegte + reservierte Flächen • Die aktuellen Vermietungen in der Anbahnung (u.a. Demenzpflege und Facharztpraxen) werden ab 2025 berücksichtigt • Ab 2027 wird von einer zunehmenden Vermietung ausgegangen (bis 2029 bei 50% Auslastung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Belegte Flächen + Annahme insgesamt 80% • Es wird von einer z.B. 80%-igen Vermietung ausgegangen
IDENTISCHE PARAMETER (Annahmen D&S)	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinfachte Betrachtung/statische Betrachtung ohne Dynamisierung der Einnahmen und Ausgaben • Vorerst keine Betrachtung der Investitionen (energetische Sanierung, Mieterausbau) und Finanzierungskosten (EK, FK) • Gleiche Mietverhältnisse werden zugrunde gelegt (Staffelmiete, Indexmiete, etc.) • Vorgaben konkrete Mietpreise, Betriebskosten, Finanzierungskosten der AFK • Mietlaufzeit bei Neuvermietungen werden mit ca. 10 Jahren unterstellt 		

VARIANTEN I-III DER WIRTSCHAFTLICHKEIT (OHNE FINANZIERUNG UMBAU)

Ergebnisse Jahr 2025 - Variantenbetrachtung und aufzeigen der Auswirkungen (vereinfachte Darstellung)



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

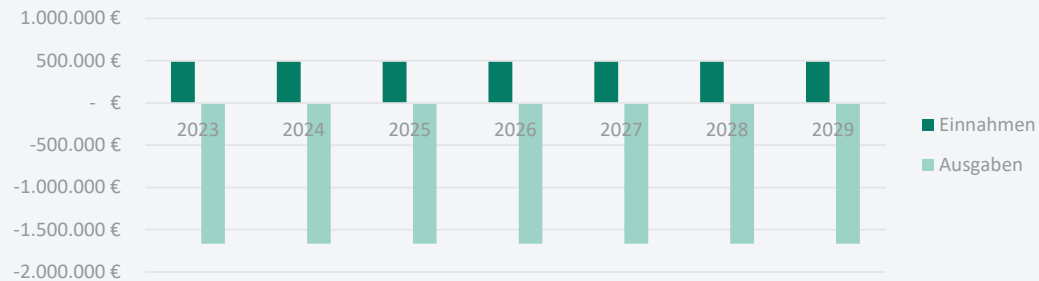
SZENARIEN I - III	I – WORST CASE Keine Neuvermietung ab 01.01.2024 Belegung (22 %) [ca. 2.735m ² NUF belegte Fläche]		II – REAL CASE Vermietungen in der Anbahnung ab 01.01.2024 Belegung (44 – 50%) [ab 2025 ca. 5.490m ² NUF belegte + reservierte Flächen] [ab 2027 auf ca. 6.100m ² NUF ansteigend]		III – BEST CASE Möglicher Vermietungsstand ab 01.01.2024 Belegung (80 %) [ab 2025 ca. 9.760m ² NUF]	
	HAUPTGEBÄUDE	GESAMTAREAL	HAUPTGEBÄUDE	GESAMTAREAL	HAUPTGEBÄUDE	GESAMTAREAL
ERLÖSE p.a.	ca. 486.000 €	ca. 1.299.000 €	ca. 949.000 €	ca. 1.762.000 €	ca. 1.666.000 €	ca. 2.479.000 €
KOSTEN p.a.	ca. - 1.664.000 €	ca. - 2.507.000 €	ca. - 1.636.000 €	ca. - 2.456.000 €	ca. - 1.618.000 €	ca. - 2.416.000 €
DIFFERENZ p.a.	ca. - 1.178.000 €	ca. - 1.208.000 €	ca. - 687.000 €	ca. - 694.000 €	ca. 48.000 €	ca. 63.000 €
FAZIT	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten > Erlöse • Niedrige Mietpreise • Geringe Auslastung • Hohe Fixkostenbelastung (Verwaltungskosten, nicht umlagefähige Betriebskosten, Leerstand) 		<ul style="list-style-type: none"> • Kosten > Erlöse • Niedrige Mietpreise • Geringe Auslastung • Eine Erhöhung des Neuvermietungen ist erst ab ca. 31,50 €/m² kostendeckend 		<ul style="list-style-type: none"> • Kosten < Erlöse • Niedrige Mietpreise, jedoch erhöhte Neuvermietung zu 9,50€/m² • Positive Effekte durch die Quersubventionierung aus den Nebengebäuden 	

ERGEBNISSE DES HAUPTGEBÄUDES (OHNE FINANZIERUNG)

Einnahmen vs. Ausgaben der Szenarien über den Betrachtungszeitraum von 2023 - 2029

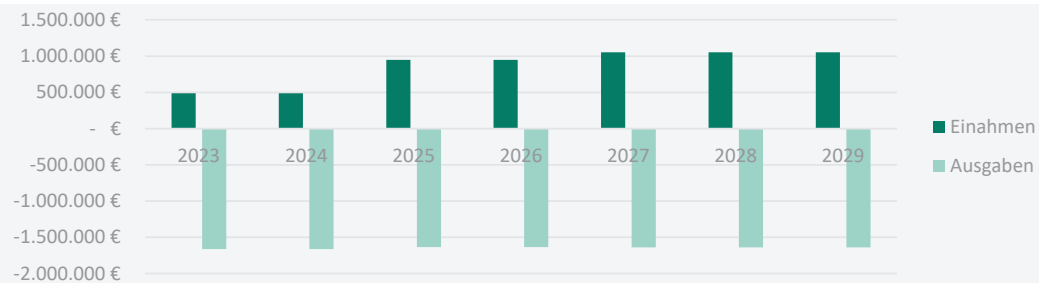
SZENARIO I WORST CASE

[ca. 2.735m² NUF belegte Fläche]



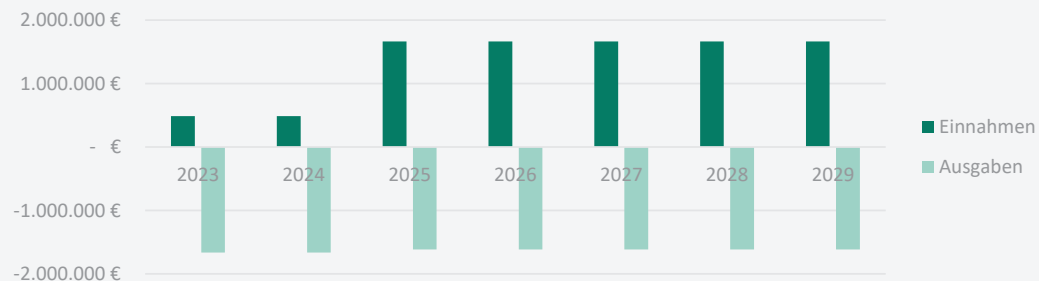
SZENARIO II REAL CASE

[ab 2025 ca. 5.490m² NUF belegte + reservierte Flächen]
[ab 2027 auf ca. 6.100m² NUF ansteigend]



SZENARIO III BEST CASE

[ab 2025 ca. 9.760m² NUF]



VARIANTEN II DER WIRTSCHAFTLICHKEIT (MIT FINANZIERUNG UMBAU)

Ergebnisse Jahr 2025 – Aufzeigen der Auswirkungen der Finanzierung (vereinfachte Darstellung)



WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

SZENARIO II	II – REAL CASE Vermietungen in der Anbahnung ab 01.01.2024	
	Belegung (44 – 50%)	
	HAUPTGEBÄUDE	GESAMTAREAL
ERLÖSE p.a.	ca. 949.000 €	ca. 1.762.000 €
KOSTEN p.a.	ca. - 4.444.000 €	ca. - 5.264.000 €
DIFFERENZ p.a.	ca. - 3.495.000 €	ca. - 3.502.000 €
FAZIT	<ul style="list-style-type: none"> • Kosten > Erlöse • Niedrige Mietpreise • Geringe Auslastung • Eine 100% Auslastung kann die Finanzierungskosten über den Betrachtungszeitraum nicht auffangen. 	

Annahmen Finanzierung (Tilgungsdarlehn):

- Darlehnsbetrag: 39 Mio. € (100%-FK)
- Nominaler Jahreszinssatz 4% p.a.
- Tilgungsdauer: 30 Jahre
- Zins- und Tilgungsintervall: jährlich

* Die Kosten und Erlöse sind als Rundungswerte zu verstehen.

** Neuvermietung mit späterer zeitlicher Realisierung ab 2025

Weitere Ausführungen (u.a. Annahmen, Ergebnisse)
zum „Groben Businessplan“ siehe Anhang

KURZFAZIT AUS DEM „GROBBUSINESSPLAN“

Chancen | Risiken des Hauptgebäudes

CHANCEN

- Erhöhung Niveau der Mieteinnahmen durch den Mieterausbau
- Kostenoptimierung der Betriebskosten und Kosten-Leistungsrechnung (Betriebskosten aus Krankenhausnutzung)
- Geringere Energiekosten durch energetische Sanierung
- Geringere Baupreissteigerungen durch Marktveränderungen (Preisrückschläge bei Vergaben von Gewerken nutzen)
- Stabilisierung Zinsentwicklung in den kommenden Jahren
- Erweiterung der Nutzungsschwerpunkte über gesundheitsnahe Dienstleistungen zur Erhöhung der Flächenauslastung
- Einlagen/Subventionierungen (Fördermittel)
- Zusätzliches Ertragspotenzial durch Nebengebäude
- langfristiger Betrachtungszeitraum/Haltedauer

RISIKEN

- Struktureller Leerstand realistisch und ab 2024 zu erwarten
- Unterdeckung der Ausgaben durch geringe Mieteinnahmen
- Hohe strukturelle Betriebskosten
- Betriebskostenabhängigkeit zu den Nebengebäuden
- Enge Vorgaben/enges Korsett (Fokus gesundheitsnahe Nutzungen) und breiter Forderungskatalog der Politik
- Keine Berücksichtigung der Konkurrenzschutzklausel
- Ungeklärte Eigentümerstruktur und fehlendes klares Bekenntnis zu Investitionen und Finanzierung
- „Ergebnis des Grob-Businessplans stellt hohe wirtschaftliche Hürde für künftigen Eigentümer dar“
- „nicht klar, ob bei diesen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein neuer Eigentümer überhaupt gefunden werden kann → Quersubventionierung oder Zuschuss notwendig“

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist die Nutzung des Hauptgebäudes wirtschaftlich nicht kostendeckend