

2. Aktueller Planungsstand: Finanzielle Gesamtübersicht bis zum Ende des Lebenszyklus

Zeitraum	Kostenart	Variante 0	Variante 3	Variante 4
		Kernsanierung Altbau und Pagode Restflächen anmieten (wie bisher)	Kernsanierung Altbau und Pagode und Neubau auf dem Klinikareal	Kernsanierung Altbau und Pagode und Neubau Mayenner Areal (Post) und Rötestraße
2017 - 2025	Planungskosten	ca. 8,7 Mio. €	ca. 16,7 Mio. €	ca. 18,1 Mio. €
	Baukosten	ca. 35,2 Mio. €	ca. 65,0 Mio. €	ca. 71,9 Mio. €
	Betriebskosten, Sonstige Kosten (inkl. Unvorhersehbares, Zinsen, etc.)	ca. 33,9 Mio. €	ca. 32,9 Mio. €	ca. 38,2 Mio. €
	Zwischensumme (bis Ende 2025)	ca. 77,7 Mio. €	ca. 114,6 Mio. €	ca. 128,3 Mio. €
2026 - 2075	<i>Mietkosten bei laufenden Mietverträgen im Jahr 2026</i>	ca. 2,5 Mio. €	ca. 0,5 Mio. €	0 Mio. €
	Summe Mietkosten Mietverträge	ca. 208 Mio. €	ca. 41 Mio. €	0 Mio. €
	<i>Betriebskosten inkl. Instandhaltung / Instandsetzung der eigenen Immobilien im Jahr 2026</i>	ca. 1,1 Mio. €	ca. 1,8 Mio. €	ca. 1,9 Mio. €
	Summe Betriebskosten inkl. Instandhaltung / Instandsetzung	ca. 90 Mio. €	ca. 155 Mio. €	ca. 163 Mio. €
	<i>Zinsen (1,06% p.a.) im Jahr 2026</i>	ca. 0,7 Mio. €	ca. 1,2 Mio. €	ca. 1,3 Mio. €
	Summe Zinsen bis vollständige Kreditrückführung (Werte hier: ohne Zinsänderung über den gesamten Zeitraum)	ca. 18 Mio. €	ca. 30 Mio. €	ca. 34 Mio. €
	<i>Tilgung (2% p.a. ab Vollauszahlung ≈ AfA auf 50 Jahre) im Jahr 2026</i>	ca. 1,5 Mio. €	ca. 2,2 Mio. €	ca. 2,5 Mio. €
Summe Tilgung bis vollständige Kreditrückführung inkl. Berücksichtigung des eingesetzten Eigenkapitals	ca. 76 Mio. €	ca. 110 Mio. €	ca. 123 Mio. €	
GIK bis einschl. 2017 - 2075 (inkl. Kostensteigerung)		ca. 468 Mio. €	ca. 451 Mio. €	ca. 448 Mio. €

2. Aktueller Planungsstand: Finanzielle Gesamtübersicht bis zum Ende des Lebenszyklus mit Zinsanstieg

Zeitraum	Kostenart	Variante 0	Variante 3	Variante 4
		Kernsanierung Altbau und Pagode Restflächen anmieten (wie bisher)	Kernsanierung Altbau und Pagode und Neubau auf dem Klinikareal	Kernsanierung Altbau und Pagode und Neubau Mayenner Areal (Post) und Rötestraße
2017 - 2025	Planungskosten	ca. 8,7 Mio. €	ca. 16,7 Mio. €	ca. 18,1 Mio. €
	Baukosten	ca. 35,2 Mio. €	ca. 65,0 Mio. €	ca. 71,9 Mio. €
	Betriebskosten, Sonstige Kosten (inkl. Unvorhersehbares, Zinsen, etc.)	ca. 33,9 Mio. €	ca. 32,9 Mio. €	ca. 38,2 Mio. €
	Zwischensumme (bis Ende 2025)	ca. 77,7 Mio. €	ca. 114,6 Mio. €	ca. 128,3 Mio. €
2026 - 2075	<i>Mietkosten bei laufenden Mietverträgen im Jahr 2026</i>	ca. 2,5 Mio. €	ca. 0,5 Mio. €	0 Mio. €
	Summe Mietkosten Mietverträge	ca. 208 Mio. €	ca. 41 Mio. €	0 Mio. €
	<i>Betriebskosten inkl. Instandhaltung / Instandsetzung der eigenen Immobilien im Jahr 2026</i>	ca. 1,1 Mio. €	ca. 1,8 Mio. €	ca. 1,9 Mio. €
	Summe Betriebskosten inkl. Instandhaltung / Instandsetzung	ca. 90 Mio. €	ca. 155 Mio. €	ca. 163 Mio. €
	<i>Zinsen (1,06% p.a.) im Jahr 2026</i>	ca. 0,7 Mio. €	ca. 1,2 Mio. €	ca. 1,3 Mio. €
	Summe Zinsen bis vollständige Kreditrückführung (Werte hier: Zinsbindung 20 Jahre; danach Zinssatz 3%)	ca. 29 Mio. €	ca. 50 Mio. €	ca. 56 Mio. €
	<i>Tilgung (2% p.a. ab Vollauszahlung ≈ AfA auf 50 Jahre) im Jahr 2026</i>	ca. 1,5 Mio. €	ca. 2,2 Mio. €	ca. 2,5 Mio. €
Summe Tilgung bis vollständige Kreditrückführung inkl. Berücksichtigung des eingesetzten Eigenkapitals	ca. 76 Mio. €	ca. 110 Mio. €	ca. 123 Mio. €	
GIK bis einschl. 2017 - 2075 (inkl. Kostensteigerung)		ca. 477 Mio. €	ca. 471 Mio. €	ca. 470 Mio. €

2. Aktueller Planungsstand: Finanzielle Gesamtübersicht bis zum Ende des Lebenszyklus mit Zinsanstieg und gleichzeitigem Ansteigen der Mietkosten

Zeitraum	Kostenart	Variante 0	Variante 3	Variante 4
		Kernsanierung Altbau und Pagode Restflächen anmieten (wie bisher)	Kernsanierung Altbau und Pagode und Neubau auf dem Klinikareal	Kernsanierung Altbau und Pagode und Neubau Mayenner Areal (Post) und Rötestraße
2017 - 2025	Planungskosten	ca. 8,7 Mio. €	ca. 16,7 Mio. €	ca. 18,1 Mio. €
	Baukosten	ca. 35,2 Mio. €	ca. 65,0 Mio. €	ca. 71,9 Mio. €
	Betriebskosten, Sonstige Kosten (inkl. Unvorhersehbares, Zinsen, etc.)	ca. 33,9 Mio. €	ca. 32,9 Mio. €	ca. 38,2 Mio. €
	Zwischensumme (bis Ende 2025)	ca. 77,7 Mio. €	ca. 114,6 Mio. €	ca. 128,3 Mio. €
2026 - 2075	<i>Mietkosten bei laufenden Mietverträgen im Jahr 2026</i>	ca. 2,5 Mio. €	ca. 0,5 Mio. €	0 Mio. €
	Summe Mietkosten Mietverträge (Werte hier: Mietanstieg = Zinsanstieg; ergänzend werden nach 10 Jahren 2% Steigerung p.a. berücksichtigt)	ca. 317 Mio. €	ca. 62 Mio. €	0 Mio. €
	<i>Betriebskosten inkl. Instandhaltung / Instandsetzung der eigenen Immobilien im Jahr 2026</i>	ca. 1,1 Mio. €	ca. 1,8 Mio. €	ca. 1,9 Mio. €
	Summe Betriebskosten inkl. Instandhaltung / Instandsetzung	ca. 90 Mio. €	ca. 155 Mio. €	ca. 163 Mio. €
	<i>Zinsen (1,06% p.a.) im Jahr 2026</i>	ca. 0,7 Mio. €	ca. 1,2 Mio. €	ca. 1,3 Mio. €
	Summe Zinsen bis vollständige Kreditrückführung (Werte hier: Zinsbindung 10 Jahre; danach Zinssatz 3%)	ca. 38 Mio. €	ca. 65 Mio. €	ca. 73 Mio. €
	<i>Tilgung (2% p.a. ab Vollauszahlung ≈ AfA auf 50 Jahre) im Jahr 2026</i>	ca. 1,5 Mio. €	ca. 2,2 Mio. €	ca. 2,5 Mio. €
	Summe Tilgung bis vollständige Kreditrückführung inkl. Berücksichtigung des eingesetzten Eigenkapitals	ca. 76 Mio. €	ca. 110 Mio. €	ca. 123 Mio. €
GIK bis einschl. 2017 - 2075 (inkl. Kostensteigerung)		ca. 599 Mio. €	ca. 507 Mio. €	ca. 487 Mio. €

Drees & Sommer hat das Thema Zinserhöhung aufgrund der Diskussion in der Klausurtagung in einer Sensitivitätsanalyse mit folgendem Ergebnis untersucht:

1. Bei einer Zinserhöhung auf 3% nach einer Zinsbindung von 20 Jahren verändert sich die Rangfolge / Vorteilhaftigkeit der Varianten nicht.
 2. Ebenso wurde das Thema Zinserhöhung in Kombination mit einer gleichzeitigen Anhebung der Mieten jeweils um ergänzende 2% (Zinsen von 1,06 auf 3 % bzw. Mietanstieg p.a. von 2 auf 4% p.a.) untersucht. Hier zeigt sich, dass unabhängig von der Zinsbindungsdauer, die Rangfolge / Vorteilhaftigkeit der Varianten nicht beeinflusst wird.
- ⇒ **Es zeigt sich, dass das Thema Zinserhöhung für die Entscheidungsfindung keine ausschlaggebende Auswirkung hat. Die Rangfolge / Vorteilhaftigkeit der Varianten wird dadurch nicht beeinflusst.**